



# SHREIT ANNUAL REPORT 2022

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและ  
สิทธิการเช่าสตราทีจิก ออสพิทอลลิตี้

Strategic Hospitality Extendable Freehold and  
Leasehold Real Estate Investment Trust

## สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

แม้จะมีความยากลำบากในช่วงต้นปี แต่ปี 2565 ก็เป็นปีแห่งการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ แม้ว่าจังหวะการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจและการเปิดประเทศจะแตกต่างกัน แต่อัตราการเข้าพักโรงแรมของเวียดนามและอินโดนีเซียก็ใกล้เคียงกับปี 2562

ผลประกอบการของกลุ่มโรงแรมซึ่งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า สตราทีจิกฮอสพิทอลลิตี เข้าลงทุนสามารถทำกำไรได้ตลอดทั้งปี และมีผลการดำเนินงานที่ดีเยี่ยมในช่วงปลายปี ซึ่งการฟื้นตัวของผลประกอบการดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์ฯ สามารถรีไฟแนนซ์เงินกู้ได้สำเร็จอีกครั้ง แม้ว่าสถานการณ์เศรษฐกิจหลัง COVID จะยังเต็มไปด้วยความท้าทาย โดยทีมผู้บริหารได้ผลักดันอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวันให้สูงขึ้น อันเป็นปัจจัยสำคัญต่อการฟื้นตัวของผลประกอบการในปีที่ผ่านมา และเป็นผลจากจุดเด่นของการกระจายการลงทุนของ SHREIT ซึ่งครอบคลุมทั้งโรงแรมทั้งระดับกลาง และระดับประหยัด

อัตราการเข้าพักใน Pullman Jakarta Central Park ยังคงสูงกว่า 50% ในช่วง 11 เดือนแรกของปี โดยมีอัตราการเข้าพักมากกว่า 75% ในช่วงปลายปี ขณะที่ ADR ก็เพิ่มขึ้น 25% ในระหว่างปี

การล็อกดาว์นและการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบของรัฐบาลเกี่ยวกับนโยบายการกักตัวส่งผลกระทบอย่างมากต่อเวียดนามในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 แต่ Capri by Fraser ซึ่งตั้งอยู่ในนครโฮจิมินห์สามารถเพิ่มอัตราการเข้าพักได้มากกว่า 50% ในเดือนพฤษภาคม 2565 และรักษาระดับอัตราการเข้าพักในช่วงที่เหลือของปีได้ โดยมี ADR คงที่ แม้ว่าการแข่งขันจะเน้นไปที่ด้านราคาห้องพัก โรงแรม IBIS สามารถปิดปีด้วยอัตราเข้าพักต่ำกว่า 50% เล็กน้อย โดยผลกระทบจากการปิดพรมแดน ซึ่งเป็นอีกครั้งที่พิสูจน์ถึงความแข็งแกร่งของโรงแรมภายใต้การบริหารจัดการโดยเครือข่ายโรงแรมระดับสากลทั้ง ACCOR และ Fraser ซึ่งช่วยบรรเทาผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี

ทั้งเวียดนามและอินโดนีเซียต่างฟื้นตัว และต่างส่งเสริมให้ประเทศเป็นจุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยว ในขณะที่ความต้องการผู้บริโภคในประเทศก็มีแนวโน้มแข็งแกร่งเช่นเดียวกัน

ในปี 2566 นี้ เรายังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์โลกซึ่งยังมีความไม่แน่นอน ตลอดจนสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ถดถอย โดยมุ่งเน้นให้ธุรกิจสามารถสร้างกระแสเงินสดเพียงพอเพื่อให้บรรลุเป้าหมายทางการเงินที่วางไว้ โดยสร้างมูลค่าโรงแรมให้สูงสุด และสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นทรัสต์ มา ณ ที่นี้ สำหรับความไว้วางใจในวิสัยทัศน์ของเรา

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เม้นท์ จำกัด  
ผู้จัดการกองทรัสต์



## ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทิจิก ฮอสพิทอลิตี้

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทิจิก ฮอสพิทอลิตี้ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้วนั้น

ข้าพเจ้า เห็นว่า บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด ปฏิบัติงานการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้สภาวะต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการบริหารหน้าที่ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

13 มีนาคม 2566

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449, 6446



## สารบัญ

|   | หน้า |
|---|------|
| ส่วนที่ 1   |      |
| สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์   | 1    |
| ส่วนที่ 2   |      |
| การดำเนินกิจการของกองทรัสต์   |      |
| 1. ข้อมูลทั่วไป   | 8    |
| 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์                           | 9    |
| 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน | 57   |
| 4. ปัจจัยความเสี่ยง   | 75   |
| 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์                           | 112  |
| 6. ข้อมูลสำคัญอื่น  | 112  |
| ส่วนที่ 3   |      |
| การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์   |      |
| 7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วย  | 113  |
| 8. โครงสร้างการจัดการ   | 119  |
| 9. การกำกับดูแลกองทรัสต์  | 137  |
| 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม   | 164  |
| 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง                                  | 164  |
| 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์  | 165  |
| ส่วนที่ 4   |      |
| ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน   |      |
| 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ  | 171  |
| 14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์                                    | 175  |



## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2565

|  |   |
|--|---|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)                          | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)                       | Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust                    |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์                            | SHREIT  |
| วันจัดตั้งกองทรัสต์                          | 20 ธันวาคม 2560   |
| วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์ | 1 ธันวาคม 2560  |
| ทรัสต์                                       | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)  |
| ผู้จัดการกองทรัสต์                           | บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด   |
| ชื่อผู้สอบบัญชี                              | บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด  |

|                             |                      |  |                   |
|-----------------------------|----------------------|--|-------------------|
| มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด | 1,164,361,110 บาท    | ราคาปิด ณ. 30 ธ.ค. 2565                          | 3.30 บาท ต่อหน่วย |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)  | 2,032,850,955 บาท    | มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วย (NAV)              | 5.7614 บาท        |
| ทุนจดทะเบียน                | 3,414,788,866.27 บาท | มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (PAR)                    | 9.6781 บาท        |
| ราคา / NAV                  | 0.57 เท่า            | อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (เฉพาะสิทธิการเช่า) | 21 ปี             |
| จำนวนหน่วย                  | 352,836,700 หน่วย    |  |                   |

### สัดส่วนการลงทุน

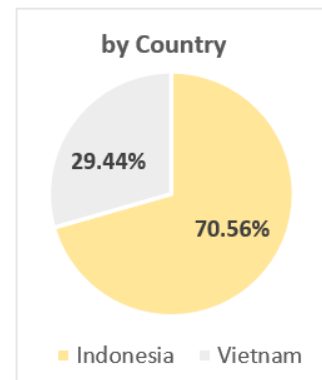
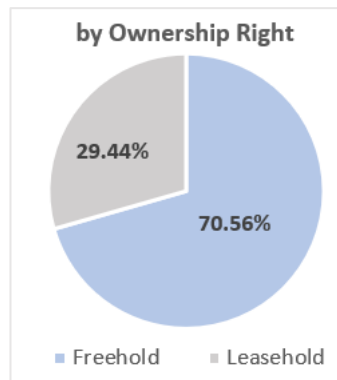
|              |             |
|--------------|-------------|
| ลงทุนโดยตรง  | ร้อยละ 100  |
| กรรมสิทธิ    | ร้อยละ 70.6 |
| สิทธิการเช่า | ร้อยละ 29.4 |

### ประเภททรัพย์สิน

|        |            |
|--------|------------|
| โรงแรม | ร้อยละ 100 |
|--------|------------|

### โครงสร้างรายได้

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| ประเทศอินโดนีเซีย | ร้อยละ 70.6 |
| ประเทศเวียดนาม    | ร้อยละ 29.4 |



| โครงสร้างเงินทุน            | (ล้านบาท)    |
|-----------------------------|--------------|
| สินทรัพย์รวม                | 4,413.89     |
| หนี้สินรวม                  | 2,381.04     |
| ส่วนทุน                     | 3,414.80     |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม          | (895.69)     |
| สัดส่วนกู้ยืม /สินทรัพย์รวม | ร้อยละ 49.71 |

### ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

| ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน               | กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า | ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (ตามเล่มประเมิน) | ผู้ประเมิน   |
|-------------------------------------|---------------------------|---|--|
| โรงแรม Pullman Jakarta Central Park | กรรมสิทธิ์                | IDR 1,368,884 ล้าน                        | KJPP Rengganis, Hamid & Rekan in association with Colliers |
| โรงแรม Capri by Fraser HCMC         | สิทธิการเช่า              | USD 22 ล้าน                               | Colliers Vietnam   |
| โรงแรม Ibis Saigon South            | สิทธิการเช่า              | USD 14.1 ล้าน                             | Colliers Vietnam   |

สามารถดูรายงานประเมินได้ที่ [www.sh-reit.com](http://www.sh-reit.com)

### ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2565

| ลำดับที่                | ชื่อผู้ถือหุ้น                                | จำนวนหน่วยทรัสต์ | ร้อยละ |
|-------------------------|---|------------------|--------|
| 1                       | PT AGUNG PODOMORO LAND TBK                    | 100,194,100      | 28.40% |
| 2                       | CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-A/C GIC C | 56,838,400       | 16.11% |
| 3                       | บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 27,771,600       | 7.87%  |
| 4                       | BNP PARIBAS SINGAPORE BRANCH                  | 16,000,000       | 4.53%  |
| 5                       | MACQUARIE FINANCIAL HOLDINGS PTY LTD          | 15,500,000       | 4.39%  |
| Foreign Limited         |   | ร้อยละ 100       |        |
| Current Foreign Holding |   | ร้อยละ 59.88     |        |

### ข้อมูลการจ่ายปันผล

| นโยบายการจ่ายปันผล   | ข้อมูลการจ่ายปันผลในอดีต* |         |         |                   |
|--|---------------------------|---------|---------|-------------------|
| กองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ของรอบปีบัญชี และจะจ่ายไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ต่อรอบปีบัญชี | รูปแบบการจ่าย             | ปี 2561 | ปี 2562 | รวมตั้งแต่จัดตั้ง |
|  | เงินปันผล (บาท/หน่วย)     | 0.4515  | 0.2390  | 0.6905            |
|  | เงินลดทุน (บาท/หน่วย)     | 0.1482  | 0.2510  | 0.3992            |
|  | รวม                       | 0.5997  | 0.4900  | 1.0897            |

หมายเหตุ \*ไม่มีการจ่ายปันผลและลดทุนในปี 2563, 2564 และ 2565



### ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

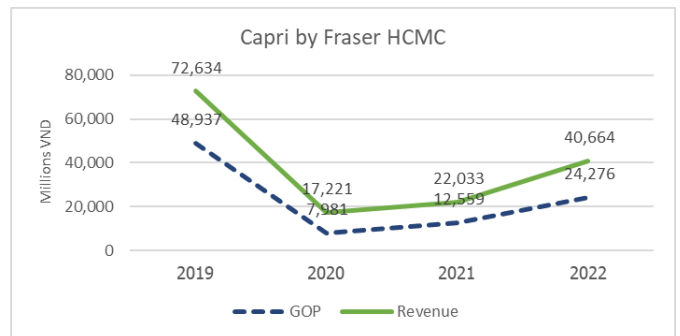
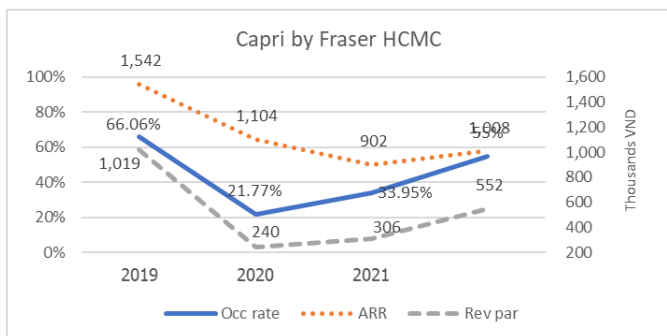
| สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR                     |                     |
|---|---------------------|
| ณ. ราคาที่เข้าลงทุน                             | 10 บาทต่อหน่วย      |
| กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานการประเมิน ณ.          | วันที่ 31 ธ.ค. 2565 |
| ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (ต่อรายได้รวม) | 15.00%              |
| สัดส่วนการกู้ยืม                                | 35.00%              |
| สมมติฐานอัตราดอกเบี้ย                           | 5.00%               |
| คาดการณ์ IRR                                    | 6.30%               |

### ผลการดำเนินงาน

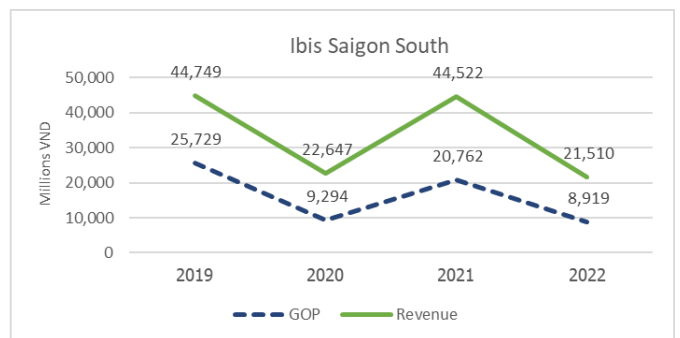
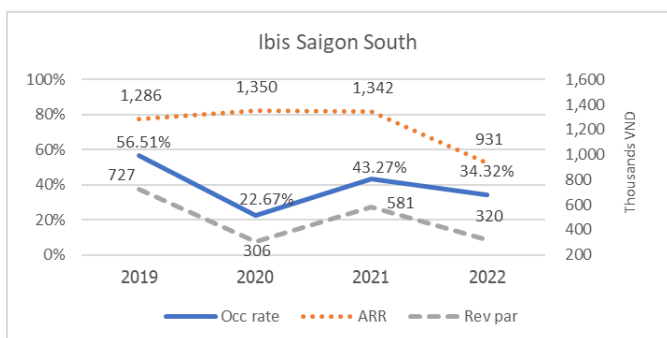
#### Pullman Jakarta Central Park



#### Capri by Fraser HCMC



#### Ibis Saigon South



## ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

| Important Financial Information |        | Year          |               |               |               |
|---------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Item                            | Unit   | 2019          | 2020          | 2021          | 2022          |
| Rental Income                   | THB    | 252,237,545   | 54,844,456    | 15,667,084    | 158,764,490   |
| Other Income                    | THB    | 104,845,944   | 44,942,378    | 174,327,235   | 115,862,478   |
| EBITDA                          | THB    | 213,134,658   | (140,702,772) | 63,195,907    | 75,393,486    |
| Net Profit (Loss)               | THB    | 86,940,989    | (255,777,513) | (158,689,078) | (213,662,184) |
| EPU                             | THB    | 0.25          | (0.72)        | (0.45)        | (0.61)        |
| DPU                             | THB    | 0.2390        | n/a           | n/a           | n/a           |
| Capital Reduction per unit      | THB    | 0.2510        | n/a           | n/a           | n/a           |
| Debt / Total Asset Value Ratio  | times  | 0.34          | 0.41          | 0.44          | 0.46          |
| Interest Cost                   | %      | 4.41%         | 4.91%         | 7.06%         | 10.73%        |
| Operating Cash flow             | THB    | 238,835,158   | 39,466,169    | (73,093,255)  | 188,292,178   |
| Financing Cash flow             | THB    | (236,352,550) | (52,339,175)  | 71,877,484    | (131,463,352) |
| Net Cash flow                   | THB    | 10,320,242    | (10,667,332)  | 265,512       | 54,768,588    |
| NAV                             | THB    | 2,812,772,431 | 2,304,607,550 | 2,460,866,421 | 2,032,850,955 |
| NAV per unit                    | THB    | 7.9719        | 6.5317        | 6.9745        | 5.7614        |
| P/NAV                           | times  | 0.7276        | 0.4807        | 0.3498        | 0.5728        |
| Dividend Yield (%)              | %      | 8.45%         | n/a           | n/a           | n/a           |
| Market Cap.                     | M. THB | 2,046.45      | 1,107.91      | 860.92        | 1,164.36      |
| Closing Price                   | THB    | 5.80          | 3.14          | 2.44          | 3.30          |

## เกี่ยวกับการกู้ยืม

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| ผู้ให้กู้                             | สถาบันการเงิน ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์   |
| ผู้กู้                                | Strategic Hospitality Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่กองทรัสต์ถือหุ้นร้อยละ 100  |
| จำนวนเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | เงินกู้ระยะสั้น 62.28 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา   |
| อัตราดอกเบี้ย                         | อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 9 ต่อปี  |
| อายุสัญญาเงินกู้                      | ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 9 ธันวาคม 2565 (วันครบกำหนดเริ่มแรก) หรือวันที่ได้รับการขยายวันครบกำหนดออกไป ทั้งนี้ไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ครบกำหนดเริ่มแรก   |
| การชำระคืนเงินต้น                     | ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเงินกู้  |
| การชำระดอกเบี้ย                       | ชำระครั้งเดียวเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเงินกู้  |
| หลักประกัน                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- จำนวนหุ้นของบริษัทย่อยของกองทรัสต์บางบริษัท</li> <li>- จำนวนสินทรัพย์ในประเทศอินโดนีเซีย</li> <li>- โฉนสิทธิการรับผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาหลักให้กับผู้ให้กู้ ได้แก่ สัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัทภายใต้กองทรัสต์ สัญญาบริการ สัญญาเช่า สัญญาบริหารสินทรัพย์ สัญญาประกันภัย และ/หรือการสลักหลังกรรมกรรมประกันภัย เป็นต้น</li> <li>- คำประกันโดยบริษัทย่อยบางแห่งของกองทรัสต์</li> </ul> |



|                         |   |
|-------------------------|---|
|                         | นอกเหนือจากหลักประกันที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน |
| เงื่อนไขที่สำคัญ        | อัตราส่วนเงินกู้ซึ่งมีหลักประกันต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value Ratio) ไม่เกิน LTV สูงสุดซึ่งกำหนดโดยผู้ให้กู้   |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น | นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน                     |

### การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

|   |  |
|---|--|
| การวิเคราะห์และคำอธิบายถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน | ตามรายละเอียดใน ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน หน้า |
| ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด                        | ไม่แสดงความเห็น  |

### ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

| ลำดับที่                         | ประเภท                          | จำนวนเงิน (บาท)         | คิดเป็นร้อยละ (%) |
|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 1                                | ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์  | 14,535,146              | 0.63%             |
| 2                                | ค่าธรรมเนียมทรัสต์              | 14,183,866              | 0.61%             |
| 3                                | ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน          | 1,634,204               | 0.07%             |
| 4                                | ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ             | 12,438,938              | 0.54%             |
| 5                                | ค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย | 30,016,643              | 1.30%             |
| 6                                | ค่าใช้จ่ายอื่น                  | 103,506,023             | 4.47%             |
| 7                                | ต้นทุนทางการเงิน                | 265,380,455             | 11.46%            |
| รวมค่าใช้จ่าย                    |                                 | <b>441,695,275</b>      | <b>19.07%</b>     |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ย (บาท) |                                 | <b>2,316,088,152.45</b> |                   |

### สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

#### 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าหลัก และผู้บริหารโรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ
- รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินและผลประกอบการของผู้เช่าหลัก และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าของผู้เช่าหลักสิ้นสุดลง
- ผู้ให้เช่าทรัพย์สินอาจไม่ได้รับค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน
- ค่าเช่าพื้นฐานในการต่ออายุสัญญาเช่าอาจแตกต่างจากประมาณการค่าเช่าพื้นฐาน

- ความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์โดยมิได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรัสต์
- ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินโครงการฯ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- การพึ่งพิงผู้บริหารโรงแรม และการใช้เครื่องหมายการค้า หรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินโครงการฯ
- กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหารโรงแรมได้โดยตรง
- กองทรัสต์อาจเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจจะจำกัดผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินโครงการฯ และการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถคุ้มครองความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราทั้งหมด
- การจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ แก่กองทรัสต์ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลง และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการควบคุม การเคลื่อนย้ายเงินทุน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในแต่ละประเทศที่กองทรัสต์ลงทุน

## 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการฯ

- กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตั้งอยู่
- ค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนี้จะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการขยายหรือต่ออายุสิทธิในการใช้ที่ดินที่เกี่ยวข้อง
- จำนวนค่าธรรมเนียมสำหรับการขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB ของทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศอินโดนีเซีย ไม่สามารถกำหนดเป็นจำนวนที่แน่นอน โดยขึ้นอยู่กับมูลค่าที่ดินในขณะที่ยื่นคำขอค่าธรรมเนียมเพื่อขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในที่ดินเช่าช่วงของโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South

## 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า
- ทรัพย์สินโครงการฯ อาจถูกเวนคืน
- กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- ความเสี่ยงจากการลงทุนของกองทรัสต์โดยการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ

#### 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น
- มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของพันธมิตรทางธุรกิจ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์

#### 5. ความเสี่ยงของแต่ละประเทศที่เกี่ยวข้อง

##### ข้อมูลเบื้องต้น

|                         |  |
|-------------------------|--|
| ผู้จัดการกองทรัสต์      | :  |
| ชื่อบริษัท (ภาษาไทย)    | : บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เตอร์ส จำกัด  |
| ชื่อบริษัท (ภาษาอังกฤษ) | : Strategic Property Investors Company Limited   |
| ที่ตั้งของบริษัท        | : เลขที่ 990 อาคารอับดุลราฮิมเพลส ชั้น 11 ห้อง 1107 ถนนพระรามสี่<br>แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 |
| โทรศัพท์                | : 094 310 1810   |
| เว็บไซต์                | : <a href="http://www.sp-investors.com">www.sp-investors.com</a>   |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| ทรัสต์                  |  |
| ชื่อบริษัท              | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)   |
| สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา<br>เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 |
| โทรศัพท์                | 02 686 6100  |
| เว็บไซต์                | <a href="http://www.ktam.co.th">www.ktam.co.th</a>   |

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

|                        |  |
|------------------------|--|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)    | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้ |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) | Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust                     |
| ชื่อย่อ                | SHREIT   |
| ผู้จัดการกองทรัสต์     | บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด  |
| ทรัสต์                 | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)   |
| อายุของกองทรัสต์       | ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์  |
| ประเภทกองทรัสต์        | ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์  |
| ทุนที่ชำระแล้ว (บาท)   | 3,414,788,866.27 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565  |
| จำนวน (หน่วย)          | 352,836,700  |

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทิจิกฮอสพิทอลลิตี้ (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของทรัสต์ และบริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2560

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดย บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า การดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้ ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่า จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

#### การยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักในประเทศเวียดนาม

ตามที่บริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ ในประเทศเวียดนาม ได้แก่ Luxel Apt. Co., Ltd. และ Viet Han Hotel Corp ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรุงโฮจิมินห์ ประเทศเวียดนามคือ โรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ Capri by Fraser และ Ibis Saigon South กับผู้เช่าหลักในประเทศเวียดนามคือ STRATEGIC HOSPITALITY SERVICES CO., LTD. (SHS – “ผู้เช่าหลัก”) เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยสัญญามีอายุ 3 ปีนั้น กองทรัสต์ได้ยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลัก โดยมีผลเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 เนื่องจากไม่สามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อลดผลกระทบจากความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นต่อผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ฯ โดยสัญญาบริหารจัดการโรงแรม ระหว่างผู้เช่าหลัก กับผู้บริหารโรงแรมได้แก่ AAPC Thailand Ltd. ในเครือ ACCOR (สำหรับโรงแรม

Ibis Saigon South) และ Fraser Hospitality Pte. Ltd. (สำหรับโรงแรม Capri by Fraser) ได้ถ่ายโอนมายังบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ ทั้งสองแห่ง

ขณะนี้กองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อทดแทนผู้เช่ารายเดิมดังกล่าว ทั้งนี้การสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เป็นไปได้ยากภายใต้สถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากผู้เช่าหลักจะมีภาระผูกพันในการชำระค่าเช่า ขณะที่ผลการดำเนินงานของโรงแรมยังไม่มีฟื้นตัวอย่างชัดเจน ดังนั้นการตกลงเช่าทำสัญญาเช่าของผู้เช่าหลักรายใหม่นั้น จะเกิดขึ้นได้หลังจากที่โรงแรมมีผลการดำเนินงานฟื้นตัวใกล้เคียงกับช่วงเวลาก่อนเกิดสถานการณ์ COVID-19 และสามารถทำกำไรได้อย่างสม่ำเสมอแล้ว อีกทั้งกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินผ่านการประมูล ตามที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 6 ธันวาคม 2565 ทำให้การดำเนินการสรรหาผู้เช่าหลักอาจต้องล่าช้าออกไป เนื่องจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ และการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่า

ทั้งนี้สำนักงานก.ล.ต. ได้ออกประกาศ ที่ท.จ. 3/2564 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ซึ่งผ่อนผันให้กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการให้เช่าเป็นการชั่วคราวได้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดยประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

### การอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกลุ่มกองทรัสต์ฯ โดยวิธีการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อย และการเลิกกองทรัสต์ฯ

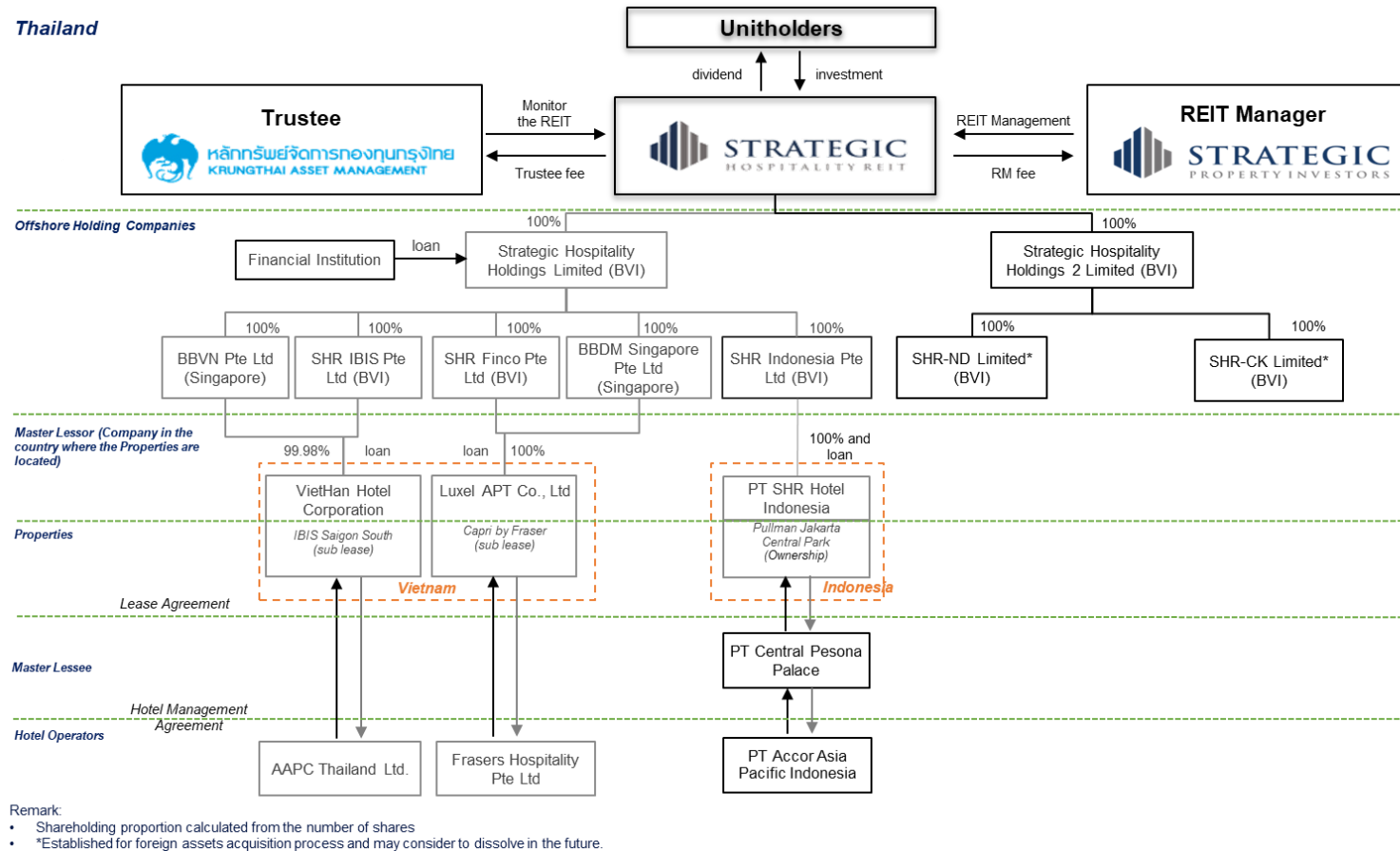
ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2565 มีมติดังต่อไปนี้

- 1) อนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกลุ่มกองทรัสต์ฯ โดยการขายหุ้นของบริษัทย่อย ("SPVs") ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวผ่านตัวแทนการขายที่ได้รับการแต่งตั้ง สำหรับการขายผ่านการจัดการประมูลเพื่อคัดเลือกผู้ให้ราคาเสนอซื้อสูงสุด ตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทำการเจรจาและหรือข้อตกลง เพื่อกำหนด แก๊ว เปลี่ยนแปลงรายละเอียดหรือเงื่อนไขในการทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง บันทึกข้อตกลง และเอกสารต่างๆ
- 2) อนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ฯ (ภายหลังการชำระหนี้ หนี้สินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด)
- 3) อนุมัติการเลิกกองทรัสต์ฯ และการชำระบัญชี โดยทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ที่จะดำเนินการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน (ชำระบัญชี) ตามกฎหมายพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- 4) อนุมัติการขอเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จากการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

โดยคาดว่าจะดำเนินการประมูลแล้วเสร็จ และสามารถดำเนินการลดทุนเพื่อชำระเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 จากนั้นจึงจะดำเนินการรวบรวม จำหน่ายและจัดสรรทรัพย์สิน (ชำระบัญชี) ต่อไป โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566



## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



Remark: PT Central Pesona Palace ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุดของ Strategic Property Investors Co., Ltd. ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้มีการยกเลิกสัญญาเช่ากับ Strategic Hospitality Services Co., Ltd. ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโรงแรมทั้งสองแห่งในประเทศเวียดนามเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 โดยยังอยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่

## 2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 2.4.1 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2565

| สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินทรัพย์สินโครงการฯ |             |         |         |                    |                |                    |                         |                             |                                     |                                     |
|---|-------------|---------|---------|--------------------|----------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| โรงแรม                                      | ประเทศ      | ที่ตั้ง | แบรนด์  | ผู้บริหารโรงแรม    | ระดับ<br>(ดาว) | จำนวน<br>ห้องพัก   | ปีที่เริ่ม<br>ดำเนินการ | กรรมสิทธิ์/<br>สิทธิการเช่า | ระยะเวลาสิทธิ<br>การเช่า<br>คงเหลือ | มูลค่าการลงทุน<br>ณ 31 ธันวาคม 2565 |
| Pullman Jakarta Central Park                | อินโดนีเซีย | Jakarta | Pullman | Accor              | 5              | 317                | 2555                    | กรรมสิทธิ์                  | NA                                  | 87.02 ล้านดอลลาร์สหรัฐ              |
| Capri by Fraser                             | เวียดนาม    | HCMC    | Capri   | Fraser Hospitality | 4              | 175                | 2556                    | สิทธิการเช่า                | ประมาณ 21 ปี                        | 22.00 ล้านดอลลาร์สหรัฐ              |
| IBIS Saigon South                           | เวียดนาม    | HCMC    | IBIS    | Accor              | 3              | 140 <sup>(1)</sup> | 2555                    | สิทธิการเช่า                | ประมาณ 21 ปี                        | 14.10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ              |
|   |             |         |         |                    |                |                    |                         |                             | รวม                                 | 123.12 ล้านดอลลาร์สหรัฐ             |

หมายเหตุ: (1) ปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 140 ห้อง และในอนาคตมีแผนจะทำการปรับปรุงเพิ่มเติมในอนาคตอีก 20 ห้อง

## 2.4.2 รายละเอียดการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน

### ทรัพย์สินในประเทศอินโดนีเซีย : โรงแรม Pullman Jakarta Central Park

บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited (BVI) เข้าถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท SHR Indonesia Pte Ltd (BVI) โดยบริษัท SHR Indonesia Pte Ltd (BVI) ดังกล่าวเข้าลงทุนโดยการถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัท PT SHR Hotel Indonesia ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเพื่อเข้าซื้อกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ที่มีกำหนดอายุ โดยกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2569 ซึ่งได้รับการขยายระยะเวลาออกไปแล้วถึงวันที่ 9 มิถุนายน 2580 ทั้งนี้ สิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียจะมีกำหนดอายุเริ่มแรก (initial term) 30 ปี โดยผู้ถือใบอนุญาตจะมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปี และเมื่อครบกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า กองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ถือใบอนุญาตดังกล่าว จะมีสิทธิขอต่อใบอนุญาต (Renewal) ได้อีกซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาสำหรับการต่อใบอนุญาตจะเท่ากับกำหนดอายุเริ่มแรกของ HGB คือ 30 ปี โดยมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปีเช่นกัน โดยกองทรัสต์ได้ซื้อที่ดิน อาคาร และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม Pullman Jakarta Central Park จากบริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk ในมูลค่ารวม 94.73 ล้านดอลลาร์สหรัฐ แบ่งเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัท PT SHR Hotel Indonesia และการให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่บริษัท PT SHR Hotel Indonesia

ตามที่บริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk. ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สิน โรงแรม Pullman Jakarta Central Park ให้แก่กองทรัสต์ ตกลงให้การสนับสนุนรายได้จากการดำเนินงานสุทธิแก่กองทรัสต์ ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานสุทธิตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินรวมระยะเวลา 12 เดือนมีจำนวนน้อยกว่า 8.25 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เป็นระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 โดยบริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk. ตกลงชำระส่วนขาดในแต่ละปีไม่เกิน 2.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดย PT Agung Podomoro Land Tbk ได้วางเงินสดไว้ในบัญชีของกองทรัสต์เป็นจำนวนเงิน 2.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐต่อปี และในกรณีที่มีการเบิกจ่าย บริษัทผู้ขายจะฝากเงินสดเพิ่มเพื่อรักษายอดคงเหลือในบัญชีให้เท่ากับ 2.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว

### ทรัพย์สินในประเทศเวียดนาม : โรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South

สำหรับโรงแรม Capri by Fraser นั้น บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited (BVI) เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท BBDM Singapore Pte Ltd. จาก Mr. Lee Young Jin ซึ่งบริษัทดังกล่าวถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท Luxel APT Company Limited ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (ซึ่งมีระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงคงเหลืออีกประมาณ 21 ปี) และมีกรรมสิทธิ์ในอาคารและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม Capri by Fraser ในมูลค่ารวม 21 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยการเข้าถือหุ้นในบริษัท BBDM Singapore Pte Ltd. และบริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited (BVI) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท SHR Finco Pte Ltd (BVI) เพื่อให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่บริษัท Luxel APT Company Limited

สำหรับโรงแรม IBIS Saigon South นั้น บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited (BVI) เข้าลงทุนโดยการ

ซื้อหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท BBVN Pte Ltd จากบริษัท B.B. Dai Minh Corporation และบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัท BBVN Pte Ltd ดังกล่าวจะถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 99.98 ของบริษัท Viethan Hotel Corporation (โดยทรัสต์สามารถพิจารณาให้มีการโอนหุ้นที่เหลืออีกร้อยละ 0.02 ซึ่งถือโดยบุคคลธรรมดาให้แก่บุคคลที่ทรัสต์กำหนดต่อไป ตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตามการถือหุ้นของบุคคลธรรมดาดังกล่าวไม่ได้เป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์) ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (ซึ่งมีระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงคงเหลืออีกประมาณ 21 ปี) และมีกรรมสิทธิ์ในอาคารและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม IBIS Saigon South ในมูลค่ารวม 15 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยการเข้าถือในบริษัท BBVN Pte Ltd และบริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited (BVI) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท SHR IBIS Pte Ltd (BVI) เพื่อให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่บริษัท Viethan Hotel Corporation

## รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

### 1) ทรัพย์สินในประเทศอินโดนีเซีย: โรงแรม Pullman Jakarta Central Park

#### จุดเด่นของทรัพย์สิน

โรงแรม Pullman Jakarta Central Park เป็นโรงแรมมาตรฐานสากลระดับห้าดาวแห่งแรกและแห่งเดียวในจาการ์ตาตะวันตก โดยตัวโรงแรมตั้งอยู่ในใจกลางของจาการ์ตาตะวันตก ใกล้กับศูนย์กลางทางธุรกิจ โรงแรมอยู่ใน Podomoro City ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ประมาณ 22 เฮกเตอร์ ประกอบด้วยอาคารที่อยู่อาศัยจำนวน 11 อาคาร ห้างสรรพสินค้าและพื้นที่ทางพาณิชย์ 3 โครงการ เช่น ห้างสรรพสินค้า Central Park Jakarta โครงการ Neo Soho ซึ่งมีห้างสรรพสินค้า Central เป็นหนึ่งในผู้เช่าหลัก เป็นต้น อาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร และโรงแรม 5 ดาว

โรงแรมได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ และนักท่องเที่ยวชาวอินโดนีเซียเป็นอย่างมาก เนื่องจากตั้งอยู่ในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ซึ่งแวดล้อมโดยร้านค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ครบครัน นอกจากนี้โรงแรม Pullman Jakarta Central Park ยังตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ ซึ่งสามารถเพิ่มความสะดวกในการเดินทางให้แก่ผู้มาเข้าพัก โดยมีระยะทางห่างจากสนามบินนานาชาติซูการ์โน-อัตตาประมาณ 25 นาที ห่างจากศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD) ประมาณ 30 นาที และอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยสำคัญหลายแห่ง และไม่ไกลย่านที่พักอาศัย

โรงแรมได้รับประโยชน์จากห้องประชุมจัดเลี้ยงและสัมมนา และเป็นที่นิยมในการจัดงานแต่งงานของท้องถิ่น เนื่องจากห้องบอลรูมที่ใหญ่เป็นอันดับสองของกรุงจาการ์ตา โดยทางโรงแรมมีพื้นที่รับรองรวมมากกว่า 5,698 ตารางเมตร และสามารถรองรับลูกค้าได้ถึง 8,000 คน ทำให้ทางโรงแรมมีรายได้จากจัดเลี้ยงงานแต่งงาน การจัดประชุมสัมมนา ตลอดจนการจัดนิทรรศการต่างๆ ทั้งยังมีพื้นที่จอดรถในโครงการที่สามารถรองรับได้กว่า 6,000 คัน ซึ่งเพียงพอสำหรับลูกค้าที่มาใช้บริการโรงแรมและศูนย์การค้า

นอกจากนี้ โรงแรม Pullman Jakarta Central Park อาจได้รับประโยชน์จากการก่อสร้างรถไฟฟ้าของจาการ์ตา หรือ Jakarta Mass Rapid Transit ("MRT") ซึ่งโครงการ MRT สายเหนือ-ใต้ ได้เปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2562 ที่ผ่านมา และในส่วนของการ MRT สายตะวันออก - ตะวันตก จะสามารถเปิดให้บริการในปี 2568 โดยโรงแรมตั้งอยู่ห่างจาก

สถานี MRT สายตะวันออก-ตะวันตก ประมาณ 500 เมตร ซึ่งช่วยเพิ่มความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ที่น่าสนใจต่างๆ ในกรุงจาการ์ตา

ปัจจุบัน ไม่มีโรงแรมอื่นๆ ที่อยู่ในการ์ตาตะวันตกที่เป็นโรงแรม 5 ดาว อย่างไรก็ตาม มีโรงแรมอื่นๆ ที่อยู่ในการ์ตา ซึ่งเป็นโรงแรมนานาชาติห้าดาว ในระดับเดียวกับโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ได้แก่ โรงแรม JW Marriot Jakarta โรงแรม InterContinental Jakarta โรงแรม Indonesia Kempinski Jakarta และ โรงแรม Grand Hyatt Jakarta เป็นต้น

### ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สินโรงแรม Pullman Jakarta Central Park

| รายละเอียด  |   |
|---|---|
| <b>ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</b>                              |   |
| <b>ประเภทการลงทุนในที่ดิน</b>   | กรรมสิทธิ์ (ประเภท HGB Title ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียนั้นมีกำหนดระยะเวลา กล่าวคือ จะครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2580 ทั้งนี้ ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ขยายออกไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถขอต่ออายุกรรมสิทธิ์ในรอบถัดไปได้อีก 30 ปี และขยายระยะเวลาในรอบถัดไปได้อีก 20 ปี อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาดังกล่าวมิได้ถูกระบุชัดเจนไว้ในกฎหมายของประเทศอินโดนีเซีย และยังไม่เคยมีตัวอย่างการต่ออายุและการขยายระยะเวลาดังกล่าวมาก่อน)                         |
| <b>ประเภทการลงทุนในอาคารและสังหาริมทรัพย์</b>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรรมสิทธิ์ในอาคารประเภท Strata Title Certificate หรือเรียกว่า HMSRS ซึ่งสิทธิของ HMSRS ของทรัพย์สินนี้จะต้องอยู่บนที่ดินที่มี HGB Title (ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียนั้นมีกำหนดระยะเวลา) โดยระยะเวลาสำหรับ HMSRS จะสอดคล้องกับระยะเวลาของ HGB Title</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์</li> </ul>  |
| <b>เจ้าของที่ดิน (หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน)</b>                 | บริษัท PT SHR Hotel Indonesia   |
| <b>เจ้าของอาคารและสังหาริมทรัพย์ (หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน)</b> | บริษัท PT SHR Hotel Indonesia   |
| <b>ผู้บริหารโรงแรม</b>  | Accor   |
| <b>ที่ตั้ง</b>  | โครงการ Podomoro City, Jalan Let. Jend. S. Parman กรุงจาการ์ตาตะวันตก ประเทศอินโดนีเซีย   |
| <b>การเข้าออกทรัพย์สิน</b>  | ถนนด้านหน้าโรงแรมเป็นถนนภายในโครงการ Podomoro City ซึ่งถือครองโดยบริษัทในเครือของบริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk และมีการใช้ร่วมกันระหว่างทรัพย์สินอื่นที่ตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับโรงแรม Pullman Jakarta Central Park อย่างไรก็ตาม บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินได้เข้าทำสัญญากับเจ้าของที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้านั้นเพื่อให้แน่ใจว่าจะสามารถใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเข้าของโรงแรมนั้นได้<br>โดยถนนสายหลักที่เชื่อมกับทางเข้าออกของโครงการ Podomoro City คือ Jalan Let. Jend. S. Parman |

| รายละเอียด                       |  |
|----------------------------------|--|
| รายละเอียดของที่ดิน              | HMSRS หรือ หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ (Strata title certificates) จำนวน 25 ฉบับ   |
| 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)   |
| ภาระผูกพันบนที่ดิน               | ใช้เป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์  |
| รายละเอียดทั่วไปของโครงการ       | โรงแรมห้าดาวระดับสากลแห่งแรกและแห่งเดียวในกรุงจาการ์ตาตะวันตก ด้วยจำนวนห้องพัก 317 ห้อง  |
| สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก   | Wi-Fi และอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง ศิลปะแบบคอนเทมโพรารี ระบบเชื่อมต่อไอพอด เฟอร์นิเจอร์ที่สวยงาม เครื่องชงกาแฟเอสเปรสโซ่ โทรทัศน์จอแอลซีดี และตู้รักษาในห้องพัก  |
| 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  |
| ราคาประเมินทรัพย์สิน             | ราคาประเมินเท่ากับ 1,368,884 ล้านบาทอินโดนีเซีย (หรือประมาณ 87.02 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) โดยประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ประเมินโดย KJPP Rengganis, Hamid & Rekan in association with Colliers             |

หมายเหตุ : 1. ใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

- อัตราแลกเปลี่ยน 15,731 รูเปียอินโดนีเซีย ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ



## แผนที่ที่ตั้งโครงการ

### โรงแรม Pullman Jakarta Central Park



### แผนที่แสดงระยะทางจากโรงแรมถึงสถานที่สำคัญโดยรอบ



### รายละเอียดของห้องพัก

โรงแรม Pullman Jakarta Central Park เป็นส่วนโรงแรมจำนวน 12 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และดาดฟ้า โดย มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 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                          |

### กลุ่มลูกค้า

สำหรับช่วงระยะเวลา 12 เดือน สิ้นสุด ณ เดือนธันวาคม 2565 กลุ่มลูกค้าของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park สามารถจำแนกได้ดังนี้

| ถิ่นฐานของลูกค้า   | ร้อยละของจำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีการเข้าพัก |
|--|---|
| 1. อินโดนีเซีย   | 69.06%                                      |
| 2. เอเชีย (ไม่รวมอินโดนีเซีย)                            | 20.69%                                      |
| 3. ตะวันออกกลาง  | 2.32%                                       |
| 4. ยุโรป   | 4.61%                                       |
| 5. อเมริกาและแคนาดา                                      | 1.31%                                       |
| 6. กลุ่มประเทศโอเชียเนีย (เช่น ออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์) | 1.58%                                       |
| 7. อื่น ๆ  | 0.42%                                       |

### รายละเอียดของการบริหารจัดการโรงแรม

โรงแรม Pullman Jakarta Central Park บริหารโดยบริษัท PT AAPC Indonesia ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมในกลุ่ม Accor ตามสัญญาบริหารโรงแรม โดยมีอายุสัญญา 15 ปี ตั้งแต่ปี 2554 ถึงปี 2569 โดยคู่สัญญาสามารถตกลงขยายระยะเวลาของสัญญาไปอีก 2 ครั้ง ครั้งละ 5 ปี

### ข้อจำกัดในการใช้ทรัพย์สิน

ในกรณีของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park นั้น ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สิน อยู่ภายใต้แผนเชิงพื้นที่ Rencana Tata Ruang Wilayah Jarkarta กล่าวคือ เป็นผังเมือง (Urban Planning) ประเภท “พาณิชยกรรมและส่วนสนับสนุนพาณิชยกรรม” โดยสามารถก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมได้โดยมีข้อจำกัดความสูงของการก่อสร้างอาคารไม่เกิน 24 ชั้น และในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใหม่หรือเพิ่มเติมจะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขที่กฎหมาย

กำหนดไว้ในบริเวณดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากปัจจุบันโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการ ซึ่งได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างแล้ว จึงไม่มีประเด็นเรื่องข้อจำกัดในการก่อสร้าง

ในส่วนของทางเข้าออกและที่จอดรถของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park นั้น ในการลงทุนของกองทรัสต์นั้น ทางเข้าออกและที่จอดรถจะไม่ใช่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเนื่องจากโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ตั้งอยู่และเป็นส่วนหนึ่งในโครงการ Central Park Podomoro City ซึ่งทางเข้าออกและที่จอดรถดังกล่าวมีการถือครองโดยบริษัท PT Central Prima Kelola ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Agung Podomoro Land Tbk. ที่ได้รับมอบหมายให้บริหารโครงการ Central Park Podomoro City และมีการใช้ร่วมกันระหว่างทรัพย์สินอื่นซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ Central Park Podomoro City โดยมีการทำสัญญาให้บริการพื้นที่ ซึ่งสัญญาให้บริการพื้นที่ดังกล่าวนี้ไม่มีกำหนดระยะเวลาจนกว่าคู่สัญญาจะตกลงเลิกสัญญากันและมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจ่ายค่าบริการสำหรับสิทธิในการใช้ทางดังกล่าว โดยในปัจจุบันค่าใช้จ่ายในการใช้บริการอื่นรวมถึงการใช้ทางเข้าออกนั้น อยู่ในอัตรา 5,000 รูเปียอินโดนีเซีย/ตารางเมตร ต่อเดือน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งจะคำนวณโดยอ้างอิงพื้นที่ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park (หมายเหตุ ประเทศอินโดนีเซียไม่มีทรัพย์สิน เช่น ภาระจำยอมดังเช่นประเทศไทย) โดยบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน (บริษัท PT SHR Hotel Indonesia) ได้ทำสัญญากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งมีสิทธิในทางเข้าออกและที่จอดรถดังกล่าวโดยตรงเพื่อให้แน่ใจว่า บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน และลูกค้าของโรงแรมจะสามารถใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเข้าออกและที่จอดรถของโรงแรมได้โดยไม่ติดขัด

นอกจากนี้ ในปัจจุบัน โครงการ Central Park Podomoro City มีที่จอดรถทั้งหมดประมาณ 6,000 คันซึ่งสามารถรองรับการให้บริการของลูกค้าศูนย์การค้าและโรงแรมได้ ถึงแม้ว่ากองทรัสต์จะไม่ได้ลงทุนในส่วนของที่จอดรถสำหรับลูกค้าของโรงแรมก็ตาม เนื่องจากปัจจุบันพื้นที่จอดรถเป็นทรัพย์สินของบริษัท PT Central Prima Kelola โดยลูกค้าหรือผู้เข้าพักของโรงแรมสามารถใช้พื้นที่จอดรถของโครงการ Central Park Podomoro City ได้ภายใต้สัญญาให้บริการพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น โดยสัญญาให้บริการพื้นที่ระบุชัดเจนว่าแขกของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park สามารถใช้พื้นที่จอดรถได้ และบริษัท PT Central Prima Kelola จะจัดการและดูแลคุณภาพของพื้นที่และการบริการให้แก่ลูกค้าของโรงแรม ทั้งนี้ ทางโรงแรมได้รับสิทธิในการใช้ที่จอดรถ 20 คันแรกโดยไม่มีค่าใช้จ่าย และหากมีการใช้ที่จอดรถเกินจำนวนดังกล่าว ทางโรงแรมจะรับผิดชอบค่าที่จอดรถของผู้เข้าพักในอัตรา 10,000 รูเปียอินโดนีเซีย/คัน/วัน โดยผู้เข้าพักบริการของโรงแรมจะไม่เสียค่าใช้จ่ายในการใช้ที่จอดรถดังกล่าวในบางกรณี อาทิเช่น ในกรณีที่ผู้เข้าพักบริการมีตราประทับของโรงแรมเพื่อยกเว้นการชำระค่าใช้จ่ายในการจอดรถ เป็นต้น ซึ่งทำให้โรงแรมไม่สามารถเรียกเก็บค่าจอดรถจากผู้เข้าพักบริการของโรงแรมได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับนโยบายการบริหารโรงแรม

ในส่วนของการกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park นั้น เป็นรูปแบบการถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title Certificate หรือเรียกว่า HMSRS ซึ่งสิทธิของ HMSRS ของโครงการดังกล่าวนี้ตั้งอยู่บนที่ดินที่มี HGB Title (ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียไม่มีกำหนดระยะเวลา) โดยระยะเวลาสำหรับ HMSRS จะสอดคล้องกับระยะเวลาของ HGB Title ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park กล่าวคือ จะครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2569 ซึ่งได้รับการขยายระยะเวลาแล้วถึงวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2580 ทั้งนี้ สิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียจะมีกำหนดอายุเริ่มแรก (initial term) 30 ปี โดยผู้ถือใบอนุญาตจะมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปี และเมื่อครบกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า กองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ถือใบอนุญาต

ดังกล่าว จะมีสิทธิขอต่อใบอนุญาต (Renewal) ได้อีกซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาสำหรับการต่อใบอนุญาตจะเท่ากับกำหนดอายุเริ่มแรกของ HGB คือ 30 ปี โดยมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปีเช่นกัน

อย่างไรก็ดี ระยะเวลาดังกล่าวมิได้ถูกระบุชัดเจนไว้ในกฎหมายของประเทศอินโดนีเซีย และยังไม่เคยมีกรณีตัวอย่างการต่ออายุดังกล่าวมาก่อน สำหรับการขยายและต่ออายุ HGB นั้น ในทางปฏิบัติโดยทั่วไป หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะพิจารณาการอนุมัติการขยายระยะเวลาหรือต่ออายุ HGB ภายในระยะเวลา 2 ปีก่อนหมดอายุ อย่างไรก็ตาม ภายใต้อำนาจหน้าที่ที่ปรึกษากฎหมายท้องถิ่นเคยพบกรณีตัวอย่างในอดีตที่ได้รับการพิจารณาอนุญาตการขยายระยะเวลา HGB ในช่วงระยะเวลามากกว่า 2 ปีก่อนหมดอายุ ทั้งนี้ เจ้าหน้าที่จะพิจารณาอนุมัติภายใต้เงื่อนไขตามที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ ในการขยายระยะเวลาหรือต่ออายุใบอนุญาตจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขอันได้แก่ การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับสิทธิ ผู้ถือครองหนังสือแสดงสิทธิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิ คุณสมบัติของผู้ถือครองหนังสือแสดงสิทธิยังคงเป็นไปตามกฎหมายในการถือครองสิทธิใน HGB และการใช้ที่ดินถูกต้องตรงตามที่ผังเมืองกำหนด

ทั้งนี้ ในการขอขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB ผู้ยื่นคำร้องขอขยายหรือต่อใบอนุญาตจะต้องเสียค่าธรรมเนียมตามที่รัฐบาลอินโดนีเซียกำหนด ซึ่งปัจจุบันเป็นไปตามข้อกำหนดของรัฐ ฉบับที่ 13 ปี ค.ศ. 2010 ว่าด้วยการกำหนดประเภทและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บโดยสำนักงานที่ดิน (Government Regulation No. 13 of 2010 on Types and Tariffs for the Applicable Non-Tax State Income at the National Land Office) โดยค่าธรรมเนียมจะคำนวณตามสูตร ดังนี้

$$\text{ค่าธรรมเนียม (Tariff)} = (0.2 \% \times \text{มูลค่าที่ดิน}^1) + 100,000 \text{ รูเปียอินโดนีเซีย}$$

อย่างไรก็ดี สำหรับสถานะปัจจุบันของสิทธิ HGB ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park นั้นบริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk. ในฐานะผู้ถือครอง HMSRS ที่ตั้งอยู่บนสิทธิประเภท HGB ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโรงแรม Pullman Jakarta Central ได้ยื่นคำขอต่อสำนักงานที่ดิน และได้รับอนุมัติให้ขยายระยะเวลา HGB แล้วในวันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติการขยายระยะเวลา HGB แล้ว จะต้องมีการดำเนินการชำระค่าธรรมเนียมการต่ออายุ (Tariff) ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่กำหนดจึงจะถือว่าการขยายระยะเวลาเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ หากมีการดำเนินการชำระค่าธรรมเนียมการต่ออายุ (Tariff) ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว กำหนดระยะเวลาของ HGB ที่ขยายออกไปจะเริ่มนับตั้งแต่วันที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการต่ออายุ (Tariff) ต่อหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้องโดยไม่คำนึงถึงระยะเวลา HGB ที่เหลืออยู่ก่อนการขยายระยะเวลา ซึ่งปัจจุบันได้มีการชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวแล้วโดย HGB ได้รับการขยายระยะเวลาไปถึงวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2580

<sup>1</sup> “มูลค่าที่ดิน” ถูกกำหนดให้ใช้ราคาประเมินที่ดินซึ่งได้รับการประเมินโดยกรมที่ดินที่กำหนดให้ใช้สำหรับท้องที่ต่าง ๆ (Land Value Zone Map) แต่หากท้องที่ใดไม่มีการกำหนดมูลค่าดังกล่าว กรมที่ดินจะประเมินราคาโดยสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของราคาประเมินที่ดิน หรือเรียกว่าเป็นราคา Sales Value of Taxable Object (NJOP)



## 2) โรงแรม Capri by Fraser

### จุดเด่นของทรัพย์สิน

โรงแรม Capri by Fraser ตั้งอยู่บนพื้นที่ 1 ไร่ 27.25 ตารางวา (หรือ 1,709 ตารางเมตร) ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 175 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักแบบโรงแรมและแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรมได้ถูกออกแบบในสไตล์โมเดิร์น พร้อมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในห้องพัก และครัวในห้อง เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าธุรกิจและลูกค้าที่ต้องการพักผ่อน รวมถึงนักท่องเที่ยวที่ต้องการบริการที่มีมาตรฐานในระดับสากล อาทิเช่น มีอินเทอร์เน็ต และสถานที่ที่สะอาด โดยมีลูกค้าทั้งแบบกลุ่ม Long Stay (ที่เข้าพักระยะยาวตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป) และกลุ่ม Short Stay (ที่เข้าพักระยะสั้นซึ่งน้อยกว่า 1 เดือน) ทำให้โรงแรมนี้มีรายได้ที่สม่ำเสมอจากลูกค้ากลุ่ม Long Stay และรายได้ต่อเนื่องที่สูงขึ้นจากลูกค้ากลุ่ม Short Stay

โรงแรมตั้งอยู่ในจุดศูนย์กลางในฟู้ หมิง หึ่ง ซึ่งเป็นย่านเมืองใหม่ของ HCMC ทำให้การเดินทางไปยังย่านธุรกิจที่อยู่ใกล้ๆ ท่าเรือของ HCMC สำนักงานของบริษัทนานาชาติ หรือ ห้างสรรพสินค้า โรงเรียนนานาชาติ มหาวิทยาลัย รวมไปถึงร้านอาหารท้องถิ่นที่หลากหลายสามารถทำได้โดยง่าย

โรงแรมตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์ประชุมที่ใหญ่ที่สุดในเวียดนาม Saigon Exhibition and Convention Centre (SECC) ในระยะ 100 เมตร ซึ่ง SECC เป็นศูนย์ประชุมระดับมาตรฐานสากลแห่งเดียวใน HCMC และมีงานประชุมอย่างสม่ำเสมอเป็นจำนวน 68 งาน สำหรับปี 2561, 65 งานสำหรับปี 2562 (โดยสำหรับปี 2563 และ 2564 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 จึงมีจำนวนเพียง 10 งาน และ 5 งาน ตามลำดับ) และ 73 งานสำหรับปี 2565 ทำให้โรงแรม Capri by Fraser และ IBIS Saigon South ที่อยู่ใกล้ๆ กันนั้นเป็นที่ดึงดูดของนักธุรกิจและผู้เข้าร่วมการจัดงานแสดงสินค้า และการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้การก่อสร้างพื้นที่ส่วนต่อขยายของศูนย์ประชุม ได้ดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อกลางปี 2565 ส่งผลให้ SECC มีพื้นที่รองรับการจัดประชุม ตลอดจนการจัดงานแสดงสินค้าต่างๆ เพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัว ปัจจุบันยังไม่มีโรงแรมที่มีการบริหารจัดการโดยเครือข่ายโรงแรมระดับสากล ตั้งอยู่ใกล้กับโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม Ibis Saigon South โดยโรงแรมอื่นๆ ที่อยู่ใกล้เคียงจะเป็นโรงแรมที่บริหารงานโดยผู้บริหารโรงแรมท้องถิ่น

### ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สินโรงแรม Capri by Fraser

| รายละเอียด                              |   |
|---|---|
| ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน |   |
| ประเภทการลงทุนในที่ดิน                  | สิทธิการเช่าช่วง (โดยเป็นการเช่าช่วงจาก Phu My Hung Development Limited Liability Company ซึ่งระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2586)  |
| ประเภทการลงทุนในอาคารและอสังหาริมทรัพย์ | กรรมสิทธิ์อย่างใดก็ได้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินและไม่มีการต่ออายุสัญญา กรรมสิทธิ์ในอาคารจะกลับไปเป็นของผู้ให้เช่าช่วง ได้แก่ Phu My Hung Development Limited Liability Company |
| เจ้าของสิทธิการเช่าช่วง                 | บริษัท Luxel APT Company Limited  |

| รายละเอียด                        |  |
|-----------------------------------|--|
| เจ้าของอาคารและสังหาริมทรัพย์     | บริษัท Luxel APT Company Limited   |
| ผู้บริหารโรงแรม                   | Fraser's Hospitality   |
| ที่ตั้ง                           | เลขที่ 2 ถนน C แขวง Tan Phu Ward เขต 7 Lot A, New Urban South City HCMC ประเทศเวียดนาม   |
| การเข้าออกทรัพย์สิน               | โรงแรมเชื่อมต่อกับถนน C ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้าง 16 เมตร และมีความกว้างของพื้นผิวถนน 10 เมตร   |
| รายละเอียดของที่ดิน               | หนังสือรับรองการใช้ที่ดิน หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน (สำหรับที่ดิน) เลขที่ BD866719 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2554 และแก้ไขลงวันที่ 07 ตุลาคม 2554 โดยคณะกรรมการของ HCMC<br>หนังสือรับรองการใช้ที่ดิน หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน (สำหรับอาคาร) เลขที่ CA209609 ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2558 และแก้ไข ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2558 โดยคณะกรรมการของ HCMC โดยกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ของ HCMC |
| พื้นที่ดิน                        | 1,709 ตารางเมตร  |
| ลักษณะอาคาร                       | อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม รวมถึง ร้านอาหาร ห้องประชุม สถานออกกำลังกาย และร้านสะดวกซื้อ   |
| ปีที่เริ่มดำเนินการ               | 12 มีนาคม พ.ศ. 2556  |
| ภาระผูกพันบนที่ดิน                | - ไม่มี -  |
| รายละเอียดทั่วไปของโครงการ        | โรงแรมสี่ดาวตั้งอยู่ใน HCMC พร้อมห้องพัก 175 ห้อง  |
| สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก    | ห้องครัวที่มีอุปกรณ์ครบครัน โทรทัศน์ LCD เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็นในห้อง ผักบว อ่างน้ำแบบเย็น ไม้เป่าผม เตาหีต เตารีด และ Wifi ฟรี  |
| บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ | สถานออกกำลังกาย ชาวน่า และห้องล็อกเกอร์ แผนกต้อนรับ ศูนย์ธุรกิจ Wifi เลานจ์ พร้อมจุดทำงาน ที่จอดรถ บริการรถรับส่งสนามบิน บริการซักรีด และมีพื้นที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจร้านค้าจำนวน 4 ยูนิต  |
| ระบบสาธารณูปโภค                   | ระบบปรับอากาศ ลิฟท์ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ การระบายสิ่งปฏิกูล และการระบายน้ำ   |
| ราคาประเมินทรัพย์สิน              | ราคาประเมินเท่ากับ 22 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 ประเมินโดย Colliers   |



## แผนที่ที่ตั้งโครงการ



## 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                            |

### กลุ่มลูกค้า

สำหรับช่วงระยะเวลา 12 เดือน สิ้นสุด ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 กลุ่มลูกค้าของโรงแรม Capri by Fraser สามารถจำแนกตามถิ่นฐานของลูกค้าได้ดังนี้

| ถิ่นฐานของลูกค้า | ร้อยละของจำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีการเข้าพัก |
|------------------|---|
| 1. เกาหลีใต้     | 30.6%                                       |
| 2. เวียดนาม      | 13.40%                                      |
| 3. จีน           | 8.50%                                       |
| 4. ญี่ปุ่น       | 8.30%                                       |
| 5. ไต้หวัน       | 7.50%                                       |
| 6. สิงคโปร์      | 3.80%                                       |
| 7. อินเดีย       | 3.60%                                       |
| 8. อื่นๆ         | 20.10%                                      |

สำหรับช่วงระยะเวลา 12 เดือน สิ้นสุด ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มลูกค้าของโรงแรม Capri by Fraser สามารถจำแนกตามวัตถุประสงค์ของการเข้าพักและระยะเวลาการเข้าพักได้ดังนี้

| วัตถุประสงค์ของการเข้าพัก             | ร้อยละของจำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีการเข้าพัก |
|---------------------------------------|---|
| 1. ลูกค้าประเภทองค์กร (Corporate)     | 61.70%                                      |
| 2. ลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยว (Leisure) | 38.30%                                      |

| ระยะเวลาการเข้าพัก | ร้อยละของจำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีการเข้าพัก |
|--------------------|---|
| 1. ระยะยาว         | 38.4%                                       |
| 2. ระยะสั้น        | 61.6%                                       |

### รายละเอียดของการบริหารจัดการโรงแรม

โรงแรม Capri by Fraser บริหารโดยบริษัท Frasers Hospitality Pte Ltd ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมในกลุ่ม Frasers ตามสัญญาบริหารโรงแรม โดยมีอายุสัญญา 10 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 ถึงปี พ.ศ.2566 ซึ่งเดิมผู้เช่าหลักของโรงแรม Capri by Fraser ได้แก่ Strategic Hospitality Services Co., Ltd. เป็นคู่สัญญาในสัญญาบริหารโรงแรมดังกล่าวตามผลของสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ (Deed of Novation) ลงวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ซึ่งทำขึ้นระหว่าง (ก) บริษัท Luxel APT Company Limited (ข) บริษัท Strategic Hospitality Services Co., Ltd. และ (ค) บริษัท Frasers Hospitality Pte Ltd

แต่เนื่องจากกองทรัสต์ได้ยกเลิกสัญญากับ Strategic Hospitality Services Co., Ltd. ซึ่งเป็นผู้เช่าหลัก โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2563 เนื่องจากไม่สามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อลดผลกระทบจากความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นต่อผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ฯ โดยสัญญาบริหารจัดการโรงแรม ระหว่างผู้เช่าหลัก กับผู้บริหารโรงแรม

ได้แก่ Fraser Hospitality Pte. Ltd. ได้ถ่ายโอนกลับมายัง Luxel APT Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ (“ผู้ให้เช่าหลัก”)

ขณะนี้กองทรัสต์ฯ อยู่ในช่วงการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อทดแทนผู้เช่ารายเดิมดังกล่าว ทั้งนี้การสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เป็นไปได้อย่างยากภายใต้สถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากผู้เช่าหลักจะมีภาระผูกพันในการชำระค่าเช่า ขณะที่ผลการดำเนินงานของโรงแรมยังไม่มีฟื้นตัวอย่างชัดเจน ดังนั้นการตกลงเช่าทำสัญญาเช่าของผู้เช่าหลักรายใหม่นั้น จะเกิดขึ้นได้หลังจากที่โรงแรมมีผลการดำเนินงานฟื้นตัวใกล้เคียงกับช่วงเวลาก่อนเกิดสถานการณ์ COVID-19 และสามารถทำกำไรได้อย่างสม่ำเสมอแล้ว อีกทั้งกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินผ่านการประมูล ตามที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 6 ธันวาคม 2565 ทำให้การดำเนินการสรรหาผู้เช่าหลักอาจต้องล่าช้าออกไป เนื่องจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ และการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่า

ทั้งนี้สำนักงานก.ล.ต. ได้ออกประกาศ ที่ท.จ. 3/2564 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ซึ่งผ่อนผันให้กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการให้เช่าเป็นการชั่วคราวได้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดยประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

### ข้อจำกัดในการใช้ทรัพย์สิน

ในปัจจุบัน บริเวณที่ทรัพย์สิน ตั้งอยู่นั้นอยู่ภายใต้ข้อจำกัดการพัฒนาตามกฎหมายชื่อ Law No. 63/2006/QH11 on Real Estate Business ซึ่งกำหนดเงื่อนไขการดำเนินการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารของประเทศเวียดนาม โดยการก่อสร้าง ดัดแปลงหรือแก้ไขอาคารต้องได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานส่วนท้องถิ่น

นอกจากนี้ ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรม Capri by Fraser อยู่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท Phu My Hung Development Limited Liability Company (ผู้ให้เช่าช่วงที่ดิน) และบริษัท Luxel APT Company Limited (ผู้เช่าช่วงที่ดิน) บนที่ดินที่ตั้งอยู่เลขที่ 02 ถนน C บล็อก A โซน 1 ตันฟู่ วาร์ด ดิสทริค 7 โดยสัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2586 และการต่ออายุสัญญาต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว หากเป็นการต่ออายุสัญญา จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงอาจดำเนินการให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรงจากรัฐบาล

ในส่วนของการปลูกสร้างนั้น บริษัท Luxel APT Company Limited เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารปลูกสร้าง

### 3) โรงแรม IBIS Saigon South

#### จุดเด่นของทรัพย์สิน

โรงแรม IBIS Saigon South ตั้งอยู่บนพื้นที่ 234 ตารางวา (หรือ 936 ตารางเมตร) ประกอบด้วยห้องที่เปิดดำเนินการแล้ว 140 ห้อง โดยโรงแรม IBIS Saigon South เป็นโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ติดกับโรงแรม Capri by Fraser บริหารงานโดยกลุ่ม Accor ตั้งอยู่ตรงข้าม Saigon Exhibition & Convention Center (SECC) และอยู่ห่างจากใจกลางเมืองโดยการเดินทางโดยรถยนต์ประมาณ 30 นาที เป็นโรงแรมในระดับสากลราคาประหยัด และจากโรงแรม สามารถเดินไปยังสำนักงานของบริษัทนานาชาติ โรงพยาบาล ศูนย์การแพทย์ และห้างสรรพสินค้า

โรงแรมยังได้รับประโยชน์จากกลุ่มลูกค้าธุรกิจเพิ่มขึ้นในช่วงของการจัดงานแสดงสินค้า หรือการประชุมที่สำคัญ นอกจากนั้นยังมีกลุ่มลูกค้าที่มาท่องเที่ยวเพื่อความบันเทิง เดินทางแบบกรุ๊ปทัวร์จากจีน ฮองกง เกาหลี และยุโรป รวมถึงลูกค้าจากยุโรปด้วย ทั้งนี้การก่อสร้างพื้นที่ส่วนต่อขยายของศูนย์ประชุม ได้ดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อกลางปี 2565 ส่งผลให้ SECC มีพื้นที่รองรับการจัดประชุม ตลอดจนการจัดงานแสดงสินค้าต่างๆ เพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัว ปัจจุบันยังไม่มีโรงแรมที่มีการบริหารจัดการโดยเครือข่ายโรงแรมระดับสากล ตั้งอยู่ใกล้กับโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม Ibis Saigon South โดยโรงแรมอื่นๆ ที่อยู่ใกล้เคียงจะเป็นโรงแรมที่บริหารงานโดยผู้บริหารโรงแรมท้องถิ่น

อย่างไรก็ดี ทั้ง 2 โรงแรม มีกลุ่มลูกค้าหลักที่ต่างกัน กล่าวคือ โรงแรม Capri by Fraser จะเน้นกลุ่มลูกค้าองค์กร (Corporate) ซึ่งอาจพักระยะยาว (Long-stay) ในขณะที่โรงแรม IBIS Saigon South จะเน้นกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยว (Leisure) และพักในระยะสั้น (Short-stay)

#### ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สินโรงแรม IBIS Saigon South

| รายละเอียด                                     |  |
|--|--|
| <b>ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</b> |  |
| ประเภทการลงทุนในที่ดิน                         | สิทธิการเช่าช่วง (โดยเป็นการเช่าช่วงจาก Phu My Hung Development Limited Liability Company ซึ่งระยะเวลาการเช่าช่วงจะสิ้นสุดในวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2586)                                     |
| ประเภทการลงทุนในอาคารและสังหาริมทรัพย์         | กรรมสิทธิ์อย่างใดก็ได้ 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 ประเทศเวียดนาม   |

| รายละเอียด                       |  |
|----------------------------------|--|
| การเข้าออกทรัพย์สิน              | โรงแรมเชื่อมต่อกับถนน Hong Van Thai ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้าง 20 เมตร และมีความกว้างของพื้นผิวถนน 12 เมตร   |
| รายละเอียดของที่ดิน              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- หนังสือรับรองการใช้ที่ดิน หนังสือแสดงกรรมสิทธิในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน (สำหรับอาคาร) เลขที่ CA209336 ลงวันที่ 17 มิถุนายน 2558 โดยกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม HCMC</li> <li>- หนังสือแสดงกรรมสิทธิในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน (สำหรับอาคาร) เลขที่ BD866719 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2554 และสัญญาฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2554 โดยคณะกรรมการของ Ho Chi Minh City People's Committee</li> </ul> |
| พื้นที่ดิน                       | 936 ตารางเมตร  |
| ลักษณะอาคาร                      | ประกอบไปด้วยอาคารหลัก 1 อาคาร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม รวมถึงร้านอาหาร ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนกลาง   |
| ปีที่เริ่มดำเนินการ              | 21 มิถุนายน พ.ศ. 2555  |
| ภาระผูกพันบนที่ดิน               | -ไม่มี-  |
| รายละเอียดทั่วไปของโครงการ       | โรงแรมสามดาวตั้งอยู่ใน HCMC พร้อมห้องพัก 140 ห้อง <sup>1</sup>   |
| สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก   | ระบบปรับอากาศ กล้องนอร์มัล ระบบโทรศัพท์ Wifi เครื่องชงชา และกาแฟ   |
| บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ | ที่จอดรถ สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ สิ่งอำนวยความสะดวกทางกีฬา ศูนย์ธุรกิจ ชาวาน่า จาคุซซี่ และมีพื้นที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารจำนวน 1 ยูนิต   |
| ระบบสาธารณูปโภค                  | ระบบปรับอากาศ ลิฟท์ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายสิ่งปฏิกูล และระบบระบายน้ำ   |
| ราคาประเมินทรัพย์สิน             | ราคาประเมินเท่ากับ 14.10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประเมินโดย Colliers  |

หมายเหตุ: 1. ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการปรับปรุงห้องพักเพื่อให้บริการเพิ่มเติมอีกจำนวน 20 ห้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับภาวะตลาด การศึกษา  
ลักษณะของห้องให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

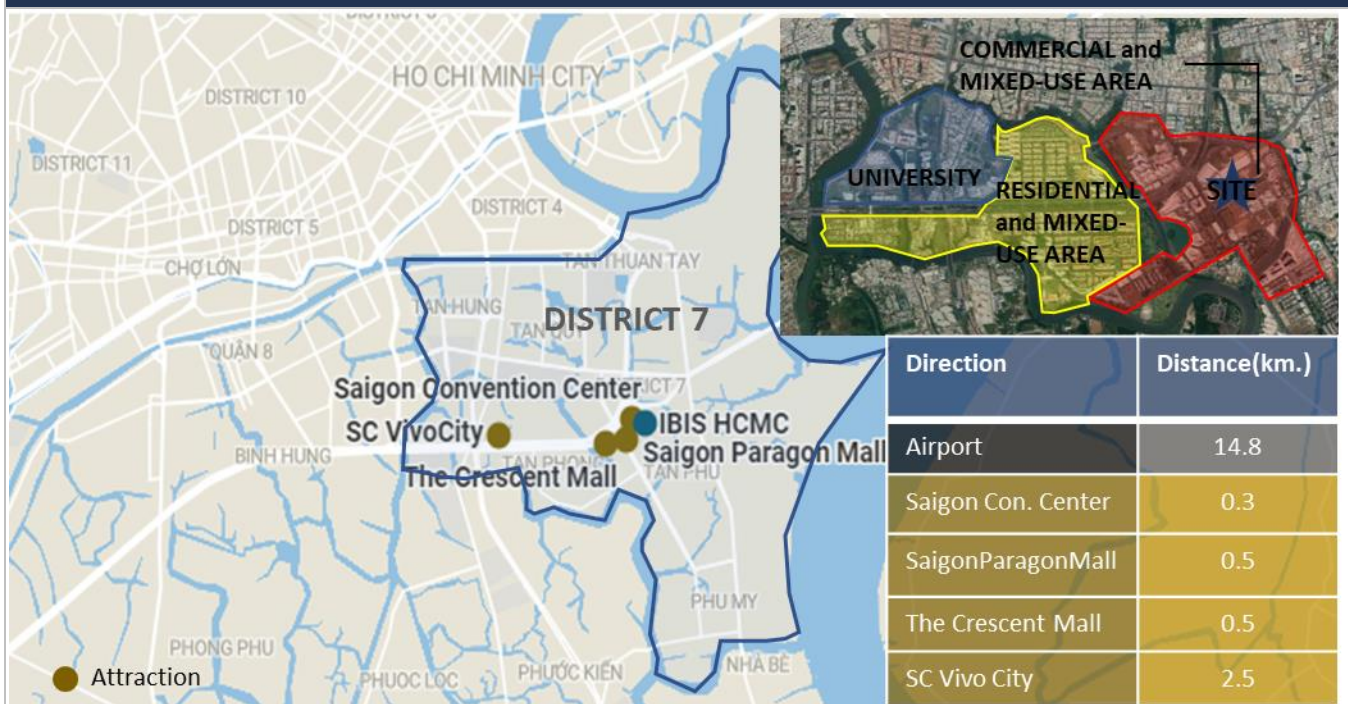


## แผนที่ที่ตั้งโครงการ

### โรงแรม IBIS Saigon South



### แผนที่แสดงระยะทางจากโรงแรมถึงสถานที่สำคัญโดยรอบ



### รายละเอียดของห้องพัก

โรงแรม IBIS Saigon South ประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 1 อาคาร ซึ่งสูง 13 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 140 ห้อง มีรายละเอียดดังนี้



| รายละเอียดของห้องพัก |                  |                                     |                                     |
|----------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ประเภทห้องพัก        | จำนวนห้อง        | พื้นที่เฉลี่ยต่อห้อง<br>(ตารางเมตร) | พื้นที่รวมของห้องพัก<br>แต่ละประเภท |
| Standard Room        | 140 <sup>1</sup> | 18                                  | 2,520                               |
| <b>รวม</b>           | <b>140</b>       |                                     | <b>2,520</b>                        |

หมายเหตุ: 1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการปรับปรุงห้องพักเพื่อให้บริการเพิ่มเติมอีกจำนวน 20 ห้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับภาวะตลาด การศึกษาลักษณะของห้องให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

### กลุ่มลูกค้า

สำหรับช่วงระยะเวลา 12 เดือนสิ้นสุด ธันวาคม 2565 กลุ่มลูกค้าของโรงแรม IBIS Saigon South สามารถจำแนกได้ดังนี้

| ถิ่นฐานของลูกค้า | ร้อยละของจำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีการเข้าพัก |
|------------------|---|
| 1. เวียดนาม      | 26%   |
| 2. เกาหลีใต้     | 25%   |
| 3. จีน           | 6%  |
| 4. ไต้หวัน       | 5%  |
| 5. ญี่ปุ่น       | 5%  |
| 6. ไทย           | 4%  |
| 7. มาเลเซีย      | 4%  |

สำหรับช่วงระยะเวลา 12 เดือนสิ้นสุด ธันวาคม 2565 กลุ่มลูกค้าของโรงแรม IBIS Saigon South สามารถจำแนกตามวัตถุประสงค์ของการเข้าพักได้ดังนี้

| วัตถุประสงค์ของการเข้าพัก             | ร้อยละของจำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีการเข้าพัก |
|---------------------------------------|---|
| 1. ลูกค้าประเภทองค์กร (Corporate)     | 83.2%                                       |
| 2. ลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยว (Leisure) | 16.8%                                       |

### รายละเอียดของการบริหารจัดการโรงแรม

โรงแรม IBIS Saigon South บริหารโดยบริษัท AAPC Thailand Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมในกลุ่ม Accor ตามสัญญาบริหารโรงแรม โดยมีอายุสัญญา 15 ปี นับตั้งแต่ปี 2555 ถึงปี 2570 ซึ่งเดิมผู้เช่าหลักของโรงแรม IBIS Saigon South ได้แก่ Strategic Hospitality Services Co., Ltd. เป็นคู่สัญญาในสัญญาบริหารโรงแรมดังกล่าวตามผลของสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ (Deed of Novation) ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ซึ่งทำขึ้นระหว่าง (ก) Viet Han Hotel Corp. (ข) Strategic Hospitality Services Co., Ltd. และ (ค) AAPC Thailand Ltd.

แต่เนื่องจากกองทรัสต์ได้ยกเลิกสัญญากับ Strategic Hospitality Services Co., Ltd. ซึ่งเป็นผู้เช่าหลัก โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2563 เนื่องจากไม่สามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อลดผลกระทบจากความ

เสียหายอันอาจเกิดขึ้นต่อผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ฯ โดยสัญญาบริหารจัดการโรงแรม ระหว่างผู้เช่าหลักกับผู้บริหารโรงแรม ได้แก่ AAPC Thailand Ltd. ได้ถ่ายโอนกลับมายัง Viet Han Hotel Corp. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ (“ผู้ให้เช่าหลัก”)

ขณะนี้กองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อทดแทนผู้เช่ารายเดิมดังกล่าว ทั้งนี้การสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เป็นไปได้อย่างยากภายใต้สถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากผู้เช่าหลักจะมีภาระผูกพันในการชำระค่าเช่า ขณะที่ผลการดำเนินงานของโรงแรมยังไม่มีฟื้นตัวอย่างชัดเจน ดังนั้นการตกลงเช่าทำสัญญาเช่าของผู้เช่าหลักรายใหม่นั้น จะเกิดขึ้นได้หลังจากที่โรงแรมมีผลการดำเนินงานฟื้นตัวใกล้เคียงกับช่วงเวลาก่อนเกิดสถานการณ์ COVID-19 และสามารถทำกำไรได้อย่างสม่ำเสมอแล้ว อีกทั้งกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินผ่านการประมูล ตามที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 6 ธันวาคม 2565 ทำให้การดำเนินการสรรหาผู้เช่าหลักอาจต้องล่าช้าออกไป เนื่องจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ และการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่า

ทั้งนี้สำนักงานก.ล.ต. ได้ออกประกาศ ที่ท.จ. 3/2564 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ซึ่งผ่อนผันให้กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการให้เช่าเป็นการชั่วคราวได้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดยประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

### ข้อจำกัดในการใช้ทรัพย์สิน

ในปัจจุบัน บริเวณที่ทรัพย์สิน ตั้งอยู่นั้นอยู่ภายใต้ข้อจำกัดการพัฒนาตามกฎหมายชื่อ Law No. 63/2006/QH11 on Real Estate Business ซึ่งกำหนดเงื่อนไขการดำเนินการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารของประเทศเวียดนาม โดยการก่อสร้าง ดัดแปลงหรือแก้ไขอาคารต้องได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานส่วนท้องถิ่น

นอกจากนี้ ที่ดินของโครงการ IBIS Saigon South อยู่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง Phu My Hung Development Limited Liability Company (ผู้ให้เช่าช่วง) และ Viethan Hotel Corporation (ผู้เช่าช่วง) บนที่ดินที่ตั้งอยู่เลขที่ 73 ถนนฮวง หวาน ไถ ส่วน A โซน 73 ถนนไฮ่ ตำบลผู้ วาร์ด ดิสทริก 7 โดยสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2586 ทั้งนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว หากเป็นการต่ออายุสัญญา จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงอาจดำเนินการให้ได้ว่าซึ่งสิทธิการเช่าในที่ดินโดยตรงจากรัฐบาล

ในส่วนของอาคารสิ่งปลูกสร้างนั้น บริษัท Viethan Hotel Corporation เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

## รายละเอียดการประเมินราคาทรัพย์สิน

|   | Pullman Jakarta Central Park  | Capri By Fraser                                      | IBIS Saigon South   |
|---|---|--|---|
| วิธีการประเมินมูลค่า                                      | วิธีรายได้ (Income Approach)  | วิธีรายได้ (Income Approach)                         | วิธีรายได้ (Income Approach)  |
| ประเภท  | กรรมสิทธิ์  | สิทธิการเช่าประมาณ 21 ปี                             | สิทธิการเช่าประมาณ 21 ปี  |
| วันที่ประเมินมูลค่า                                       | 31 ธันวาคม 2565   | 31 ธันวาคม 2565                                      | 31 ธันวาคม 2565   |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน                                 | 1,368,884,400,000 รูเปีย  | 22,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ                              | 14,100,000 ดอลลาร์สหรัฐ   |
| <b>สมมติฐาน</b>   |   |  |   |
| รายได้ห้องพัก   | ประมาณร้อยละ 54.5 ของรายได้รวม  | ประมาณร้อยละ 92.9 ของรายได้รวม                       | ประมาณร้อยละ 82.5 ของรายได้รวม  |
| อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย                                     | 1,511,287 รูเปีย ในปี 2566  | 58 ดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2566                            | 47.4 ดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2566   |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย                                     | ประมาณร้อยละ 65 ในปี 2566   | ประมาณร้อยละ 65 ในปี 2566                            | ประมาณร้อยละ 51 ในปี 2566   |
| รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม                              | ประมาณร้อยละ 44 ของรายได้ห้องพัก  | ประมาณร้อยละ 4.9 ของรายได้รวม                        | ประมาณร้อยละ 15.0 ของรายได้รวม  |
| รายได้จากการดำเนินงานโดยตรงอื่นๆ                          | ประมาณร้อยละ 0.3 ของรายได้ห้องพัก   | ประมาณร้อยละ 2.2 ของรายได้รวม                        | ประมาณร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม   |
| ค่าใช้จ่ายค่าห้องพัก                                      | ประมาณร้อยละ 17.5 ของรายได้ห้องพัก  | ประมาณร้อยละ 13.4 ของรายได้ห้องพัก                   | ประมาณร้อยละ 20.1 ของรายได้ห้องพัก  |
| ค่าใช้จ่ายค่าอาหารและเครื่องดื่ม                          | ประมาณร้อยละ 47.9 ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม                                 | ประมาณร้อยละ 77.0 ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม    | ประมาณร้อยละ 65.9 ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม                                 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงอื่นๆ                       | ประมาณร้อยละ 71.5 ของรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ                                   | ประมาณร้อยละ 105.2 ของรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ     | ประมาณร้อยละ 131.4 ของรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ                                  |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ไม่ได้ถูกจัดสรร <sup>(1)</sup> | ประมาณร้อยละ 22.9 ของรายได้รวม  | ประมาณร้อยละ 29.9 ของรายได้รวม                       | ประมาณร้อยละ 27.8 ของรายได้รวม  |
| ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน                                       | ร้อยละ 1.75 ของรายได้รวม  | ร้อยละ 2.1 ของรายได้รวม                              | ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม   |
| ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)                         | ร้อยละ 6.5 และ 6.5 ของกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP) ในปี 2566 และ ปีต่อไป ตามลำดับ | ร้อยละ 6.3 ของกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP) ในปี 2566 | ร้อยละ 5.8 และ 7.7 ของกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP) ในปี 2566 และ ปีต่อไป ตามลำดับ |
| อัตราคิดลด  | 12.55%  | 10.50%   | 11.00%  |

**2.4.3 ทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ**

-ไม่มี-

**2.4.4 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้ใน  
สัดส่วนร้อยละ 99**

-ไม่มี-

**2.4.5 รายละเอียดการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบบัญชีที่ผ่านมา**

-ไม่มี-

**2.4.6 รายละเอียดการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบบัญชีที่ผ่านมา**

-ไม่มี-

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ในทรัพย์สินโครงการฯ เป็นการลงทุนเพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่เติบโตอย่างยั่งยืน ในขณะที่เดียวกันกองทรัสต์จะทำการรักษาโครงสร้างทุนที่เหมาะสมไว้ โดยกองทรัสต์มีนโยบายที่จะลงทุนแบบกระจายความเสี่ยงในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ซึ่งตั้งอยู่ในภูมิภาคอาเซียน โดยประเทศที่จะให้ความสำคัญในการลงทุนครั้งแรกจะเป็นกลุ่มประเทศกลุ่มแม่น้ำโขงและประเทศอินโดนีเซีย ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และ/หรือเกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทโรงแรม ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ การลงทุนผ่านบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะเป็นการซื้อ เช่า เช่าช่วง และ/หรือการรับโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินโครงการฯ รวมถึงการแก้ไขปรับปรุง การพัฒนา และการโอนทรัพย์สินอื่นภายหลังการลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินด้วยการให้เช่าทรัพย์สินโครงการฯ แก่ผู้เช่าหลัก และดำเนินการอื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการสร้างรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### 2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการบริษัทในแต่ละบริษัทลงทุนแต่ละบริษัท ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทลงทุนในแต่ละไตรมาส โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของบริษัทลงทุนในอดีต (หากมี) หากผลประกอบการของบริษัทลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ แล้ว กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ให้แก่ผู้เช่าหลัก โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าคราวละ 3 ปี กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจากผู้เช่าหลัก ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าเป็นอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมแล้ว
- สำหรับทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรก ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมผู้เช่าหลักให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าผ่านการเช่าทำสัญญาเช่าหลัก
- ในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการฯ อาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน
- กองทรัสต์สงวนสิทธิในการปรับปรุงและดัดแปลงทรัพย์สินโครงการฯ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการฯ ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง
- ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า จนเป็นเหตุให้เลิกสัญญาเช่า กองทรัสต์จะดำเนินการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่ โดยจะกำหนดคุณสมบัติเบื้องต้นซึ่งพิจารณาจากประสิทธิภาพการทำธุรกิจโรงแรม ฐานะทางการเงิน ระบบงาน ความน่าเชื่อถือ และประวัติทางธุรกิจ เพื่อเข้าเจรจาและเสนอเงื่อนไขและรายละเอียดในการเช่าทรัพย์สินโครงการฯ แทนผู้เช่าหลักรายเดิม

## 2.5.2 สัญญาเช่าระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลัก

### 1.) ทรัพย์สินในประเทศอินโดนีเซีย: โรงแรม Pullman Jakarta Central Park

|   |   |
|---|---|
| ผู้ให้เช่า  | PT SHR Hotel 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<br>(ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว<br>ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) - (ข) ดังกล่าว รวมเรียกว่า "โรงแรม" หรือ "ทรัพย์สินที่เช่า"   |
| ระยะเวลาการเช่า                                     | เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ("วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ")   |
| เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด | เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด คู่สัญญาตกลงว่าผู้เช่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี โดยอัตโนมัติ (automatic renewal) และข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ให้เช่าขาดคุณสมบัติในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ วิธีการคำนวณค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจะเป็นไปตามวิธีที่กำหนดไว้ในสัญญา  |
| วิธีการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด       | เมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป<br>1. คู่สัญญาตกลงให้เงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าฉบับต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าฉบับแรก<br>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าตั้งอยู่บนที่ดินอันมีสิทธิการเช่า คู่สัญญาตกลงว่าข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าจะมีผลใช้บังคับไม่เกินระยะเวลาที่สัญญาเช่าที่ดินที่โรงแรมตั้งอยู่<br>3. นอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ 1. และ ข้อ 2. ข้างต้น หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ที่จะให้การเช่าดำเนินต่อไป ให้ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป<br>ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าตามสัญญา แต่ผู้เช่ามีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธียุติด้วยเหตุขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกสัญญาของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เหตุอื่นใดที่มีได้เกิดจากความจงใจ หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่า อันทำให้ผู้เช่าไม่สามารถเช่าทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าผู้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป<br>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่ามีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธียุติ แต่ผู้เช่ายังคงสามารถเช่าทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมได้ชั่วคราว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะร่วมกันหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแทนผู้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปได้ โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วัน นับจากวันที่ครบ |

|                |  |
|----------------|--|
|                | กำหนดระยะเวลาการเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว  |
| การชำระค่าเช่า | <p>1. เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่า อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ตามลำดับ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ประกอบด้วย ค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่</p> <p>(1) ค่าเช่าคงที่ ซึ่งแบ่งเป็นค่าเช่าพื้นฐานและค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่ม (หากมี) โดยการชำระค่าเช่าพื้นฐานจะถูกแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน ในขณะที่ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่ม (หากมี) จะถูกแบ่งจ่ายเป็นรายปี และ (2) ค่าเช่าแปรผัน โดยการชำระค่าเช่าแปรผันจะถูกแบ่งจ่ายเป็นรายไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริงในระยะเวลา 12 เดือน โดยใช้วิธีการคำนวณ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</p> <p>ค่าเช่าคงที่ต่อปี = (ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนต่อปี หรือค่าเช่าคงที่ต่อปีในรอบปีการดำเนินงานก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดสูงกว่า) + ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปี (หากมี)</p> <p>โดยที่</p> <p>ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน คือ จำนวนที่ระบุในหัวข้อ "จำนวนค่าเช่าพื้นฐาน" ด้านล่าง</p> <p>ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปี = (ก x ข) - ค</p> <p>โดยที่</p> <p>ก = อัตราร้อยละ 67.00</p> <p>ข = รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) ต่อปี จะเท่ากับกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP) ของทรัพย์สินโครงการฯ หักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการฯ ที่ยังไม่ได้ถูกรวมอยู่ในการคำนวณกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP) ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรม ซึ่งจ่ายให้กับผู้บริหารโรงแรม (ค่าธรรมเนียมพื้นฐานและค่าธรรมเนียมพิเศษ)</li> <li>(ข) ค่าเช่าที่ดินและอาคาร</li> <li>(ค) เบี้ยประกันภัย</li> <li>(ง) ภาษีทรัพย์สิน</li> <li>(จ) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance Expense)</li> <li>(ฉ) ค่าใช้จ่ายค่าเฟอร์นิเจอร์ ส่วนควบ และอุปกรณ์ (Used FF&amp;E Reserve) ที่รับผิดชอบโดยผู้เช่า (ถ้ามี)</li> <li>(ช) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้เช่า</li> <li>(ซ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ยังไม่ได้ถูกรวมอยู่ในการคำนวณกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP)</li> </ul> <p>ค = ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน (ตามที่ระบุในหัวข้อ "จำนวนค่าเช่าพื้นฐาน" ด้านล่าง) หรือค่าเช่าคงที่ต่อปีในรอบปีการดำเนินงานก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดสูงกว่า</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการคำนวณค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปีตามสูตรการคำนวณข้างต้น เป็นผลให้ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปีมีมูลค่าน้อยกว่าศูนย์ ผู้เช่าจะไม่นำผลลัพธ์ดังกล่าวมาใช้ในการคำนวณค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มในปีนั้น</p> |



|   |  |
|---|--|
|   | <p>1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</p> <p>ค่าเช่าแปรผัน = ง - จ - ณ</p> <p>โดยที่</p> <p>ง = รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) (ตามรายละเอียดข้างต้น)</p> <p>จ = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ณ = รายได้ค่าเช่าค้างชำระจากการเลื่อนการชำระออกไป เนื่องจากเหตุสุดวิสัย (หากมี) ตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนการชำระออกไป เนื่องจากเหตุสุดวิสัย”</p> <p>ทั้งนี้ หากผลการคำนวณค่าเช่าแปรผันตามสูตรการคำนวณข้างต้นมีผลลัพธ์ต่ำกว่าศูนย์ ให้ค่าเช่าแปรผันมีผลเท่ากับศูนย์</p> <p>2. ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าคงที่ในส่วนค่าเช่าพื้นฐานในแต่ละเดือนตามจำนวนที่ได้รับระบุไว้ข้างต้น ภายใน 30 วันนับจากวันสิ้นเดือนและ/หรือ ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปี (หากมี) ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นปี และค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสตามจำนวนที่ได้รับระบุไว้ข้างต้นภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยอ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินที่ปรากฏอยู่ในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เช่า (Management Account) ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่ผู้ให้เช่าไม่ได้รับชำระเป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 วัน นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ</p> <p>3. การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าจะค้างชำระได้เพียงปีละ 1 ครั้ง เท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น</p> <p>4. ค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน อาจมีการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงในกรณีที่สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไม่เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์และผู้เช่า ตกลงจะร่วมกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และหรือค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อไป</p> |
| จำนวนค่าเช่าพื้นฐาน                               | 6,605,000 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อปี โดยค่าเช่าจะชำระในสกุลเงินท้องถิ่นของประเทศนั้น ทั้งนี้ ตามอัตราแลกเปลี่ยนที่ได้ตกลงกัน   |
| การคำนวณจำนวนค่าเช่าพื้นฐานในการต่ออายุสัญญาเช่า  | ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่านั้น จะเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับก่อนหน้า  |
| การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ ในระหว่างไตรมาสใดๆ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่า โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญและทำให้ RevPar เฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่า</p>  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50</p> <p>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญและทำให้</p> <p>(ก) RevPar ต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม ลดลงต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า ด้วยเช่นกัน ให้นำ RevPar ต่อเดือนของโรงแรม หรือ RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับ RevPar ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมใหญ่ (Renovation) ใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่าง ๆ ข้างต้นแทน (หมายเหตุ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในปีที่ 2 และปี 3 จะต้องนำเอา RevPar ต่อเดือนของโรงแรม หรือ RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม (แล้วแต่กรณี) ของปีที่ 1 มาเป็นตัวแทน)</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดด้วยความสุจริตในการหา RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหาค่า RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมที่สามารถนำมาใช้ในการอ้างอิงได้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่า RevPar ต่อเดือนของโรงแรมเป็นหลัก และในกรณีที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากำหนดโรงแรมหรือรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมมากกว่า 1 แห่งให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมหรือรีสอร์ทดังกล่าว โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p> <p><b>โรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขัน (Competitive Set)</b> หมายถึง กลุ่มของโรงแรม และ/หรือ รีสอร์ท (ไม่น้อยกว่า 3 แห่ง) ซึ่งจะถูกกำหนดโดยคู่สัญญาเป็นครั้งคราวว่าเป็นกลุ่มของโรงแรม และ/หรือ รีสอร์ทที่มีมาตรฐาน หรือระดับที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์มากที่สุด โดยจะพิจารณาทั้งในด้านที่ตั้ง กลุ่มลูกค้า ระดับ และขนาดของโรงแรม</p> |
| การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนการชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัย | <p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ</li> <li>2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี)</li> <li>3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป</li> <li>4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)</li> </ol>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>ในการชำระหนี้ตามข้างต้น ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระ โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาส ไตรมาสละเท่ากันตามระยะเวลาการเช่าจริง จนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาเช่าที่ได้ต่อออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน อนึ่ง ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใด ๆ หรือค่าเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่า หรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใด ๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว</p> <p>เหตุสุดวิสัย คือ เหตุการณ์ที่มีความหมายตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาซึ่งจะได้มีกล่าวถึงรายละเอียดของเหตุสุดวิสัยในลำดับถัดไป</p>   |
| <p><b>การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p> | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด ๆ ผู้ให้เช่ายินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของระยะเวลาดังกล่าวนั้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรและการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัย (เหตุสุดวิสัย คือ เหตุการณ์ที่มีความหมายตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาซึ่งจะได้มีกล่าวถึงรายละเอียดของเหตุสุดวิสัยในลำดับถัดไป) ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรง หรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญและทำให้ RevPar ต่อเดือนของโรงแรม ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50</li> <li>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญและทำให้       <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) RevPar ต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</li> <li>(ข) RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม ลดลงต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี)</li> </ol> </li> </ol> <p>ทั้งนี้ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำ RevPar ต่อเดือนของโรงแรม หรือ RevPar ต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่าง ๆ ข้างต้นแทน (หมายเหตุ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในปีที่ 2 และปี 3 จะต้องนำเอา RevPar ต่อเดือนของโรงแรม หรือ RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม (แล้วแต่กรณี) ของปีที่ 1 มาเป็นตัวเทียบ)</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดด้วยความสุจริตในการหา RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหา RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมได้ หรือไม่ไม่สามารถหา RevPar</p> |

|                      |   |
|----------------------|---|
|                      | <p>ต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐานหลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจาก RevPar ต่อเดือนของโรงแรมเป็นหลัก และในกรณีที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากำหนดโรงแรมหรือรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมมากกว่า 1 แห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>  |
| หน้าที่ของผู้ให้เช่า | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการ มอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มระยะเวลาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร</li> <li>2. หากผู้เช่าประสงค์จะให้มีการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าตามสมควรเพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาและอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายได้ทันกำหนดชำระ โดยการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นดุลพินิจของผู้ให้เช่าแต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร</li> <li>3. ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิหรือกระทำการใดๆ ที่มีผล หรือจะส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</li> </ol>   |
| หน้าที่ของผู้เช่า    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเยี่ยงผู้ประกอบการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาเช่า</li> <li>2. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะรับผิดชอบในการดูแล ซ่อมแซม (เว้นแต่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าสามารถใช้ประกอบการกิจการโรงแรมได้ โดยใช้เงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์ ส่วนควบ และอุปกรณ์ที่สะสมไว้ (ถ้ามี) หากเงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์ ส่วนควบ และอุปกรณ์ ที่สะสมไว้ไม่เพียงพอสำหรับการลงทุนดังกล่าว ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนที่เหลือ โดยให้ค่าใช้จ่าย (ถ้ามี) ดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่ผู้ให้เช่าอนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้</li> <li>3. ผู้เช่าจะต้องไม่กระทำการ หรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจ หรือก่อให้เกิดอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือนร้อนรำคาญแก่บุคคลภายนอกและผู้ให้เช่า และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหา หรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการทำความตกลงและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น</li> <li>4. ผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นการก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นในทางการค้าปกติของผู้เช่า หรือเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการโรงแรม หรือ</li> </ol> |

|                           |   |
|---------------------------|---|
|                           | <p>การปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือการออกตราสารหนี้โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น</p> <p>5. ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดการผูกพันใด ๆ หนี้หรือทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>7. ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบใช้ และกระทำการใด ๆ อันเป็นการป้องกันให้ผู้เช่าปลอดจากการเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่า และ/หรือการละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดี เนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าจะปลดปล่อยความรับผิดชอบให้แก่ผู้ให้เช่าโดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>8. การกระทำที่สำคัญบางประการ เช่น การขายหรือโอนกิจการของผู้เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนของที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น การก่อหลักประกันในทรัพย์สินของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม การให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งคิดเป็นพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นต้น ผู้เช่าจะทำได้ก็ต่อเมื่อ (ก) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า หรือ (ข) เป็นกรณีที่ระบุไว้ในงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีของโรงแรม ที่ได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าแล้ว</p> <p>9. หน้าที่อื่น ๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่า เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนให้แก่ผู้ให้เช่า</p> |
| ข้อตกลงกระทำการของผู้เช่า | <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกเหนือจากธุรกิจโรงแรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดยมีวัตถุประสงค์สำหรับธุรกิจของกองทรัสต์</li> <li>ผู้เช่าตกลงจะไม่ให้เงินกู้ หลักประกัน หรือความช่วยเหลือทางการเงิน (หรือมีสถานะเป็นผู้ให้กู้โดยวิธีการอื่นใด นอกเหนือจากเจ้าหนี้ทางการค้า) เพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่น</li> <li>ผู้เช่าตกลงจะไม่กู้ยืมเงิน นอกเหนือจากการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นเพื่อการชำระค่าเช่า หรือเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานที่จำเป็นของผู้เช่า</li> <li>ผู้เช่าตกลงจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</li> </ul>   |
| การประกันภัย              | <p>1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัย ดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 ผู้ให้เช่าจะทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียวตลอดอายุการเช่า</p> <p>1.2 ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่ารับทราบและตกลงว่า จำนวนเงินเอาประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักจะไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่า หักออกด้วยค่าใช้จ่ายดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง (GOP) เป็นระยะเวลา 2 ปี โดยไม่รวมภาระค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ และการประกันภัยดังกล่าว จะระบุให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบผลประโยชน์ร่วมกัน โดยเมื่อได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย ผู้ให้เช่าตกลงจะหักค่าเช่าคงที่ที่ผู้ให้เช่าควรจะ</p>   |

|                         |  |
|-------------------------|--|
|                         | <p>ได้รับตามสัดส่วนระยะเวลาที่บริษัทประกันภัยได้ใช้เป็นฐานในการคำนวณจำนวนค่าสินไหมทดแทนที่ต้องชำระ และจะนำส่งค่าสินไหมทดแทนส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าโดยไม่ชักช้า เมื่อผู้เช่าได้นำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจสำหรับระยะเวลาดังกล่าวแล้ว และมีค่าสินไหมทดแทนส่วนที่คงเหลือ ผู้เช่าจะชำระคืนค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ให้เช่าในสัดส่วนค่าเช่าแปรผันตามให้ผู้ให้เช่าควรจะได้รับ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.3 ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้จำนวนทุนประกันภัย ข้อกำหนดและเงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเห็นชอบร่วมกันภายใต้สัญญาบริหารโรงแรม โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>2. ผู้เช่าตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการร่วมดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อเรียกร้องให้บริษัทประกันภัยจ่ายค่าสินไหมทดแทนอันพึงได้รับโดยเร็ว</p>  |
| การโอนสิทธิการเช่า      | <p>1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า ซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอนจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>ทั้งนี้ “บริษัทในเครือ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนด หรือขึ้นาการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 45 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ๆ โดยสัญญา หรือโดยวิธีการอื่นใด</p> <p>2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่บุคคลใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> |
| ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม | <p>1. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ และระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป</p> <p>2. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีทรัพย์สินและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมาย</p>  |
| เหตุในการสิ้นสุดสัญญา   | <p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้</p>   |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>1. เหตุผิมนัดผิมนสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา ภายใน 60 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิมนสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่การผิมนสัญญาหรือคำรับรองนั้นเกิดขึ้นจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้เช่า อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าผิมนนัดชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน จะถือว่าเป็นเหตุผิมนนัดผิมนสัญญาต่อเมื่อผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วัน นับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า เว้นแต่การผิมนนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะเกิดจากเหตุการณ์ซึ่งไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงขยายระยะเวลาชำระค่าเช่าออกไป</p> <p>(ข) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การพักใช้ หรือการเพิกถอนใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใด ๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใด ๆ ซึ่งผู้เช่าจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่า และเหตุดังกล่าวเป็นเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่า และผู้เช่าจะได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรม</p> <p>(ค) เมื่อผู้เช่าถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใด อันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่า หรืออำนาจในการดำเนินการหรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าต้องเปลี่ยนแปลง หรือสะดุดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งผู้ให้เช่าเห็นว่าส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>(ง) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรม</p> <p>2. เหตุผิมนัดผิมนสัญญาโดยฝ่ายผู้ให้เช่า</p> <p>ในกรณีที่ ผู้ให้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิมนสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่การผิมนสัญญาหรือคำรับรองนั้นเกิดขึ้นจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้ให้เช่า</p> <p>3. เมื่อผู้ให้เช่าไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า หรือผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า (แล้วแต่กรณี)</p> <p>4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่า หรือ ผู้เช่ามิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> |
|--|---|



|   |   |
|---|---|
|   | <p>5. เมื่อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวต่อไปได้</p> <p>6. ในกรณีที่ทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ก็ตาม ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้</p>   |
| ข้อยกเว้นการสิ้นสุดสัญญา                                      | <p>นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจ่ายค่าเช่าคงที่ได้ครบถ้วน แต่ผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าได้รับการชำระเงินครบถ้วนตามจำนวนค่าเช่าคงที่ที่ผู้ให้เช่าควรได้รับหลังจากหักค่าใช้จ่ายแล้วจากแหล่งเงินใดแหล่งเงินหนึ่งดังต่อไปนี้ ไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญาเช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมได้รับการสนับสนุนรายได้จากการดำเนินงานสุทธิจากผู้ขายทรัพย์สินโครงการฯ (หากมี แล้วแต่กรณี)</li> <li>2. กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมได้รับเงินสนับสนุนการชำระค่าเช่าคงที่จากเงินในบัญชีเงินสำรอง (Reserve Account) ที่บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ ฟิทีอี แอลทีดี วางไว้ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์</li> <li>3. กองทรัสต์ และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ได้รับเงินสนับสนุนอื่นๆ จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าและ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่า</li> </ol>   |
| การเลิกสัญญาโดยผู้ให้เช่าโดยไม่ใช้ความผิดของผู้เช่าและค่าปรับ | <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้โดยไม่ได้มีเหตุมาจากการกระทำผิดสัญญาของผู้เช่าตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขภายใต้สัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะชำระเงินดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้เช่าเพื่อเป็นการชดเชยการบอกเลิกสัญญาโดยไม่ใช้ความผิดของผู้เช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เบี้ยปรับจำนวน 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ</li> <li>2. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจริงซึ่งผู้เช่าต้องชำระให้แก่บุคคลอื่นอันเนื่องมาจากการถูกบอกเลิกสัญญานี้ โดยต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงหรือเป็นผลกระทบโดยตรงอันเนื่องมาจากการถูกบอกเลิกสัญญานี้</li> </ol>   |
| ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา                             | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้</li> <li>1.2 ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน 60 วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญานี้</li> <li>1.3 ส่งมอบผลประโยชน์ใด ๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้า อาทิ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่น ๆ (ถ้ามี) รวมทั้งเงินประกันให้แก่ผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ภายหลังวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าตกลงที่จะมอบประโยชน์ให้ผู้ให้เช่า หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดตามที่กำหนดไว้ในข้อสัญญานี้ และ</li> <li>(ข) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับประโยชน์ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรได้รับก่อนวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงที่จะคืนผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว คู่สัญญาตกลงจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์นั้น</li> </ol> </li> <li>1.4 ให้ความร่วมมือตามจำเป็นและสมควรเพื่อให้บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่</li> </ol> </li> </ol> |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
|                                 | <p>เรียกร้องค่าตอบแทน รวมถึงให้ความช่วยเหลือผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดในการโอน หรือการให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าทรัพย์สินที่เช่าแทนได้ ผู้เช่าตกลงที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปจนกว่า ผู้ให้เช่าจะสามารถหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปได้ โดยที่ระยะเวลาเช่าที่ต่อออกไปดังกล่าว จะไม่เกิน 180 วัน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า อย่างไรก็ตาม ให้อธิบายว่าผู้เช่าไม่มีหน้าที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว หากการต่ออายุสัญญาเช่ามีข้อจำกัดหรือพันธีย</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญานี้เล็กน้อย คู่สัญญาจะไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จาย และค่าเสียหายใด ๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>อนึ่ง ในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ และระยะเวลาใด ๆ ที่ได้ขยายออกไป ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่า หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใด ๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่า</p>  |
| ทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน | <p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนหรือเสียหาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญโดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้อธิบายสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงในวันที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จาย เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญา ก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หรือค่าใช้จายหรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ค้างชำระหรือเกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความเห็นร่วมกันว่า ทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้อธิบายสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ไม่เสียหาย และยังคงอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้อธิบายว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าและข้อสัญญาอื่น ๆ ให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร</p>                |
| เหตุสุดวิสัย                    | <p>1. เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ นอกจากเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้แล้วนั้น เหตุสุดวิสัยให้รวมถึงเหตุสุดวิสัยตามที่ให้ความหมายไว้ในสัญญาบริหารโรงแรมของโรงแรมซึ่งบังคับใช้อยู่ในขณะนั้น</p> <p>2. ในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลือกการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เท่าที่ระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการชำระหนี้เงินใด ๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ดังกล่าว และ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าสามารถขอเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่า อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ตามลำดับ</p> |

|                  |  |
|------------------|--|
|                  | 3. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุข้างต้น เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริต เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม |
| กฎหมาย           | สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายของประเทศอินโดนีเซีย   |
| การระงับข้อพิพาท | ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ   |

## 2.) ทรัพย์สินในประเทศเวียดนาม : โรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม Ibis Saigon South

ตามที่บริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ ในประเทศเวียดนาม ได้แก่ Luxel Apt. Co., Ltd. และ Viet Han Hotel Corp ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในกรุงโฮจิมินห์ ประเทศเวียดนามคือ โรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ Capri by Fraser และ Ibis Saigon South กับผู้เช่าหลักในประเทศเวียดนามคือ STRATEGIC HOSPITALITY SERVICES CO., LTD. (SHS – “ผู้เช่าหลัก”) เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยสัญญามีอายุ 3 ปีนั้น กองทรัสต์ฯ ได้ยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลัก โดยมีผลเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 เนื่องจากไม่สามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อลดผลกระทบจากความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นต่อผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ฯ โดยสัญญาบริหารจัดการโรงแรม ระหว่างผู้เช่าหลัก กับผู้บริหารโรงแรมได้แก่ AAPC Thailand Ltd. ในเครือ ACCOR (สำหรับโรงแรม Ibis Saigon South) และ Fraser Hospitality Pte. Ltd. (สำหรับโรงแรม Capri by Fraser) ได้ถ่ายโอนมายังบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าหลักทั้งสองแห่ง

ขณะนี้กองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อทดแทนผู้เช่ารายเดิมดังกล่าว ทั้งนี้การสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เป็นไปได้อย่างยากภายใต้สถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากผู้เช่าหลักจะมีการผูกพันในการชำระค่าเช่า ขณะที่ผลการดำเนินงานของโรงแรมยังไม่มีการฟื้นตัวอย่างชัดเจน แม้ว่าทางบริษัทฯ จะได้ดำเนินการติดต่อกับบริษัทบางรายที่น่าจะมีศักยภาพ แต่การจะมีข้อตกลงอย่างเป็นทางการได้ น่าจะเป็นช่วงเวลาหลังจากสถานการณ์ COVID-19 เริ่มคลี่คลายจนผลการดำเนินงานของโรงแรมใกล้เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ

ทั้งนี้สำนักงานก.ล.ต. ได้ออกประกาศ ที่ท.จ. 3/2564 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ซึ่งผ่อนผันให้กองทรัสต์ฯ อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์ฯ เพื่อประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการให้เช่าเป็นการชั่วคราวได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดยประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

สรุปเนื้อหาสัญญาเช่าฉบับเก่า (ซึ่งถูกยกเลิกไปเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563) เพื่อเป็นข้อมูลอ้างอิงดังต่อไปนี้

## 2.1) โรงแรม Capri by Fraser

นอกเหนือจากที่ระบุในตารางด้านล่าง ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมของโรงแรม 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) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรม Capri by Fraser (“อาคารของโรงแรม”) และ<br>(ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว 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 ตามอัตราแลกเปลี่ยนที่ได้ตกลงกัน   |
| การคำนวณจำนวนค่าเช่าพื้นฐานในการต่ออายุสัญญาเช่า    | ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่านั้น จะเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับก่อนหน้า   |
| ข้อยกเว้นการสิ้นสุดสัญญา                            | นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจ่ายค่าเช่าคงที่ได้ครบถ้วน แต่ผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าได้รับการชำระเงินครบถ้วนตามจำนวนค่าเช่าคงที่ที่ผู้ให้เช่าควรได้รับหลังจากหักค่าใช้จ่ายแล้วจากแหล่งเงินใดแหล่งเงินหนึ่งดังต่อไปนี้ ไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญาเช่า<br>1. กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมได้รับเงินสนับสนุนการชำระค่าเช่าคงที่จากเงินในบัญชีเงินสำรอง (Reserve Account) ที่บริษัท สตราที่จิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเตอร์ ฟีที้แอลทีดี วางไว้ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์<br>2. กองทรัสต์ และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ได้รับเงินสนับสนุนอื่น ๆ จาก/หรือผู้ถือหุ้นของผู้เช่า/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้เช่าและ |
| กฎหมาย  | สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายของประเทศเวียดนาม  |

## 2.2) โรงแรม IBIS Saigon South

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

|   |   |
|---|---|
| ผู้ให้เช่า  | <b>Viethan Hotel Corporation</b> ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการถือหุ้นทั้งหมดผ่านบริษัท <b>BBVN Pte Ltd</b>  |
| ผู้เช่า   | Strategic Hospitality Services Co Ltd ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์  |
| ทรัพย์สินที่เช่า                                    | (ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรม IBIS Saigon South (“อาคารของโรงแรม”) และ<br>(ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม ดังกล่าว รวมเรียกว่า (ก) - (ข) “โรงแรม” หรือ “ทรัพย์สินที่เช่า”   |
| เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด | เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด คู่สัญญาตกลงว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี โดยอัตโนมัติ (automatic renewal) ภายใต้เงื่อนไขว่าการต่อสัญญาเช่าจะมีผลใช้บังคับไม่เกินระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินที่โรงแรมตั้งอยู่ และข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ให้เช่าขาดคุณสมบัติในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า   |
| จำนวนค่าเช่าพื้นฐาน                                 | 791,000 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อปี โดยค่าเช่าจะชำระในสกุลเงินท้องถิ่นของประเทศนั้น ทั้งนี้ ตามอัตราแลกเปลี่ยนที่ได้ตกลงกัน  |
| การคำนวณจำนวนค่าเช่าพื้นฐานในการต่ออายุสัญญาเช่า    | ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่านั้น จะเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับก่อนหน้า  |
| ข้อยกเว้นการสิ้นสุดสัญญา                            | นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจ่ายค่าเช่าคงที่ได้ครบถ้วน แต่ผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าได้รับการชำระเงินครบถ้วนตามจำนวนค่าเช่าคงที่ที่ผู้ให้เช่าควรได้รับหลังจากหักค่าใช้จ่ายแล้วจากแหล่งเงินใดแหล่งเงินหนึ่งดังต่อไปนี้ ไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญาเช่า<br>1. กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมได้รับเงินสนับสนุนการชำระค่าเช่าคงที่จากเงินในบัญชีเงินสำรอง (Reserve Account) ที่บริษัทตราที่จิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เม้นท์ ฟันด์ แอลทีดี วางไว้ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์<br>2. กองทรัสต์ และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ได้รับเงินสนับสนุนอื่นๆ จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าและ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่า |
| กฎหมาย  | สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายของประเทศเวียดนาม   |

### 2.5.3 รายละเอียดของผู้เช่าหลัก และความสัมพันธ์ตามหลักเกณฑ์บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้เช่าหลักคือ PT Central Persona Palace ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับผู้เช่าหลักในประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโรงแรมทั้งสองแห่ง ยังอยู่ในระหว่างการสรรหา เนื่องจากทางกองทรัสต์ฯ ได้ยกเลิกสัญญาเช่ากับ Strategic Hospitality Services Co. Ltd. โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2563 ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในหัวข้อ 2.2 สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

- **คุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้เช่าหลัก**

ผู้เช่าหลักจะเป็นบริษัทลูกของผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีบุคลากรแยกต่างหากจากบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ บุคลากรของผู้เช่าหลักมีความเชี่ยวชาญในธุรกิจโรงแรม และมีนโยบายในการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและ Hospitality โดยการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม (Hotel Operator) ที่มีชื่อเสียงและมาตรฐานในระดับสากล และเป็นที่ยอมรับในธุรกิจโรงแรมเพื่มาดำเนินการบริหารทรัพย์สินโครงการฯ ต่อไป

- **ความสัมพันธ์ในเชิงการถือหุ้นและความสัมพันธ์ในทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้เช่าหลักจะเป็นบริษัทลูกของบริษัท 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 ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักในประเทศอินโดนีเซีย

- **ระยะเวลาในการดำเนินงาน**

ผู้เช่าหลักจะดำเนินการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม เพื่อดำเนินกิจการตามระยะเวลาที่มีการกำหนดในสัญญาเช่าซึ่งมีระยะเวลา 3 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด

- **ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อความสามารถของผู้เช่าหลักในการดำเนินการตามที่ระบุในสัญญาเช่า**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่ผ่านผู้ให้เช่าหลักซึ่งเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลัก โดยสามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในการกำกับดูแลและติดตามให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่า เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการบังคับให้ผู้เช่าหลัก จึงสามารถเชื่อว่าผู้ให้เช่าหลักจะสามารถควบคุมให้ผู้เช่าหลักจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้

การที่ผู้เช่าหลักไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาจเป็นเหตุให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง และ เป็นเหตุให้บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งเกิดจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลัก บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินมีสิทธิที่จะหาผู้เช่ารายอื่นมาสวมสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการฯ แทนที่ผู้เช่าหลัก และสามารถตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ภายใต้สัญญาเช่าใหม่ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน

● กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้เช่าหลักเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าหลักและกองทรัสต์

ถึงแม้ว่าผู้เช่าหลักจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยตรง เนื่องจากผู้ถือหุ้นใหญ่ในระดับบนสุด (Ultimate shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นใหญ่ในระดับบนสุดของผู้เช่าหลักเป็นบุคคลเดียวกัน อย่างไรก็ตาม วัฏจักรในการจัดทำสัญญาเช่าหลักสำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้เวลาพยายามอย่างสุดความสามารถ ในการเจรจาเข้าทำสัญญาเช่าและจำนวนของค่าเช่า รวมถึงเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นๆ ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอยู่บนหลักการที่ผู้เช่าหลักและผู้จัดการกองทรัสต์เป็นนิติบุคคลแยกออกจากกัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเงื่อนไข และข้อกำหนดในสัญญาเช่าที่บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินเข้าทำกับผู้เช่าหลักสำหรับการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์นั้น เป็นเงื่อนไข และข้อกำหนดที่สมเหตุสมผล และสอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปเมื่อเทียบกับการประกอบธุรกิจในลักษณะเดียวกัน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวได้รับการสอบทานโดยทรัสต์ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าหลัก กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์รายการระหว่างกัน ทั้งธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลักภายหลังจากการก่อตั้ง ทรัสต์ และการเข้าทำสัญญาเช่าหลักระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลักนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้แน่ใจว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลผู้เช่าหลักเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และการดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับการควบคุมผู้เช่าหลัก โดยในกรณีที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เพียงพอและเหมาะสม และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมาย กฎ และระเบียบ รวมถึงสัญญาดังกล่าวกำหนด และเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์จะต้องเข้าทำนิติกรรมใดๆ กับผู้เช่าหลัก ที่นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าหลักที่มีสาระสำคัญตามที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ระบุให้การเข้าทำนิติกรรมดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องมีสาระของรายการตามที่กำหนด กล่าวคือ

- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม และ
- ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจากการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจในการเข้าทำธุรกรรม



นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์จะต้องเข้าทำรายการหรือนิติกรรมใด ๆ กับผู้เช่าหลัก ที่นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าหลักที่มีสาระสำคัญตามที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ซึ่งอาจส่งผลให้สาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่เปิดเผยไว้ เช่น

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

โดยในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการในการดำเนินธุรกิจ โดยต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต และต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ในการปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังเพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่า ผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มั่นใจว่า การดำเนินการตามกลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้เช่าหลักดังกล่าวจะเป็นไปเพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ และเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

นอกจากนี้ การดำเนินการดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัสต์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องในการติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

## 2.5.4 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

## 2.5.5 ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก

เนื่องด้วยสถานการณ์ COVID-19 ในปี 2563 และ 2564 ส่งผลกระทบต่อการลดลงของผลการดำเนินงานของ โรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ถือเป็นเหตุสุดวิสัยที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลัก ส่งผล ให้บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ให้เช่าหลักต้องยินยอมให้มีการชะลอการจ่ายชำระค่าเช่าคงค้างหรือการยกเว้นค่าเช่าให้กับ ผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2563 ต่อเนื่องถึงเดือนพฤศจิกายน 2564 และปี 2565 ในเดือนกุมภาพันธ์และมีนาคม

ดังนั้นในปี 2565 ผู้เช่าหลักสามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าตามเงื่อนไขสัญญาเช่า 10 เดือน โดยคิดเป็นจำนวนเงินสกุล ทองถิ่น ดังนี้

| ผู้เช่าหลัก                     | PT Central Pesona Palace     | Strategic Hospitality Services Pte. Ltd.* |                   |
|---------------------------------|------------------------------|---|-------------------|
| โรงแรม                          | Pullman Jakarta Central Park | Capri by Fraser                           | IBIS Saigon South |
| สกุลเงิน                        | IDR                          | VND                                       | VND               |
| รายได้คงที่<br>(Fix Rent)       | 66,950,681,820               | -   | -                 |
| รายได้แปรผัน<br>(Variable Rent) | -                            | -   | -                 |
| รวมรายได้                       | 66,950,681,820               | -   | -                 |

\*ผู้ให้เช่าหลักได้ยกเลิกสัญญาเช่า กับ Strategic Hospitality Services Co., Ltd. เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 และอยู่ในระหว่างการดำเนินการ สรรหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้สำนักงานก.ล.ต. ได้ออกประกาศ ที่ท.จ.3/2564 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ซึ่งผ่อนผันให้กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการให้เช่า เป็นการชั่วคราวได้ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่า อสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดยประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

## 2.5.6 การรับประกันรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

### 2.6.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชี

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ Amendment and Restatement กับสถาบันการเงินแห่งเดิม เพื่อกู้เงินมาชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยคงค้างของเงินกู้เดิมรวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจากสัญญา Amendment and Restatement รวมเป็นหนี้สินใหม่ตามสัญญาจำนวน 61.45 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ซึ่งครบกำหนดชำระคืนภายใน 12 เดือนนับจากวันที่สัญญามีผลบังคับ

ต่อมาในวันที่ 8 กรกฎาคม 2565 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญา Second Amendment and Restatement กับผู้ให้กู้รายเดิมเพื่อขยายระยะเวลาสำหรับเงินกู้จำนวน 61.45 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา และดอกเบี้ยคงค้างจำนวน 0.83 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกตามสัญญา Amendment and Restatement รวมเป็นเงินกู้ใหม่จำนวน 62.28 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เงินกู้ดังกล่าวครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 9 ธันวาคม 2565 (วันครบกำหนดเริ่มแรก) หรือวันที่ได้รับการขยายวันครบกำหนดออกไป ทั้งนี้ไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ครบกำหนดเริ่มแรก เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9 ต่อปี นอกจากนี้บริษัทย่อยและสถาบันการเงินผู้ให้กู้มีการทำหนังสือ Supplemental Interest and Makewhole Payment Side Letter เพื่อกำหนดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเติมจากสัญญา Second Amendment and Restatement อีกร้อยละ 1.8 ต่อปี

ทั้งนี้ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ Second Amendment and Restatement ได้ระบุเงื่อนไขให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นยทริสต์อนุมัติการเพิ่มทุนหรือการเพิ่มทรัพย์สินและการรับทราบสำหรับวงเงินกู้ยืมใหม่ อย่างไรก็ตาม หลังจากการหารือกับทางสถาบันการเงินถึงทางเลือกที่เป็นไปได้ในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว จึงได้เสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 6 ธันวาคม 2565 พิจารณามติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกลุ่มกองทรัสต์ฯ โดยการขายหุ้นของบริษัทย่อย

และต่อมาในวันที่ 8 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์และสถาบันการเงินผู้ให้กู้ได้เข้าทำสัญญา Facility Letter โดยในสัญญาดังกล่าวได้สรุปข้อตกลงการกู้ยืมระหว่างบริษัทย่อยและสถาบันการเงินผู้ให้กู้โดยอ้างอิงถึงสัญญาการกู้ยืมทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง รวมเรียกว่า the Amended Facility Agreement โดยได้ระบุวันครบกำหนดที่ได้รับการขยายเป็นวันที่ 9 มิถุนายน 2566 สำหรับการชำระคืนเงินกู้จำนวน 62.28 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริการวมถึงดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ตามสัญญา Second Amendment and Restatement จนถึงวันที่ครบกำหนดที่ได้รับการขยาย จะถูกชำระทั้งจำนวนในวันครบกำหนด

### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

|   |   |
|---|---|
| ผู้ให้กู้                                   | สถาบันการเงิน ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์   |
| ผู้กู้                                      | Strategic Hospitality Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่กองทรัสต์ถือหุ้นร้อยละ 100  |
| จำนวนเงินกู้<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 | เงินกู้ระยะสั้น 62.28 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา   |
| อัตราดอกเบี้ย                               | อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 9 ต่อปี  |
| อายุสัญญาเงินกู้                            | ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 9 ธันวาคม 2565 (วันครบกำหนดเริ่มแรก) หรือวันที่ได้รับการขยายวันครบกำหนดออกไป ทั้งนี้ไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ครบกำหนดเริ่มแรก   |
| การชำระคืนเงินต้น                           | ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเงินกู้  |
| การชำระดอกเบี้ย                             | ชำระครั้งเดียวเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเงินกู้  |
| หลักประกัน                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- จำนำหุ้นของบริษัทย่อยของกองทรัสต์บางบริษัท</li> <li>- จำนองสินทรัพย์ในประเทศอินโดนีเซีย</li> <li>- โอนสิทธิการรับผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาหลักให้กับผู้ให้กู้ ได้แก่ สัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัทภายใต้กองทรัสต์ สัญญาบริการ สัญญาเช่า สัญญาบริหารสินทรัพย์ สัญญาประกันภัย และ/หรือการสลักหลังกรรมสิทธิ์ประกันภัย เป็นต้น</li> <li>- ค่าประกันโดยบริษัทย่อยบางแห่งของกองทรัสต์</li> </ul> <p>นอกเหนือจากหลักประกันที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้อัดลงกัน</p> |
| เงื่อนไขที่สำคัญ                            | อัตราส่วนเงินกู้ซึ่งมีหลักประกันต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value Ratio) ไม่เกิน LTV สูงสุดซึ่งกำหนดโดยผู้ให้กู้   |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น                     | นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ซึ่งคู่สัญญาจะได้อัดลงกัน  |

## 2.6.2 นโยบายการกู้ยืมเงินในขนาดและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในขนาดกองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมเงินในขนาด

ทั้งนี้ การกู้ยืมของกองทรัสต์ ให้ความหมายรวมถึงการกู้ยืมเงินของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นด้วย

### 1.) วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

(1) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(2) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(3) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(4) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(5) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์หรือค่าประกันการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

(6) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืม หรือการกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)

(7) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้

(8) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและเหมาะสมเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายย่อย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะบอกกล่าวแก่ทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้า โดยหากเป็นเหตุในการกู้ยืมเงินอื่นที่จะส่งผลกระทบต่อภาระผูกพันหรือสถานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าว

### เงื่อนไขพิเศษ

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

### 2.) วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความว่ารวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

(1) การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรือ อัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ

(2) การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะเป็นระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคล และสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

(3) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ตามวิธีการเกี่ยวกับการกู้ยืมของกองทรัสต์และการก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

โดยทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้

### 3.) มูลค่าการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม



(1) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(2) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

#### 4.) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมเป็นต้น

(2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

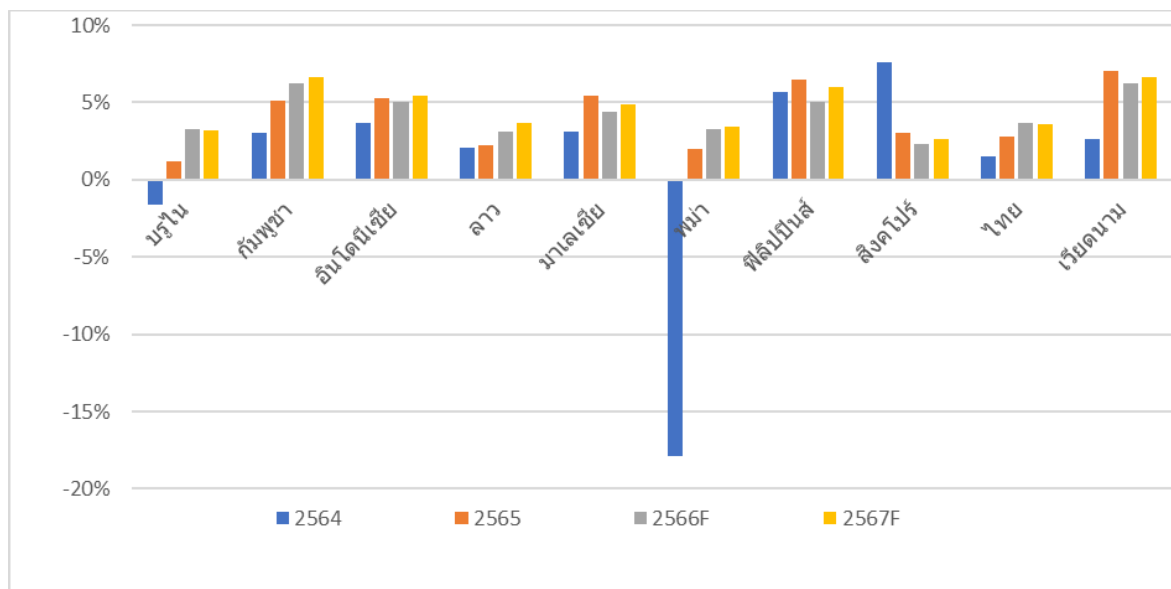
### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

#### 3.1 ภาพรวมของอาเซียน

##### 3.1.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของอาเซียน

เศรษฐกิจของประเทศในกลุ่มอาเซียนมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของประเทศในกลุ่มอาเซียนในปี 2564 อยู่ที่ระดับ 3.33 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ และขยายตัวสู่ระดับ 3.91 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2565 และคาดว่าจะขยายตัวเป็น 4.19 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐได้ในปี 2566 หรือเติบโตคิดเป็นร้อยละ 7.15 โดย GDP รวมของประเทศสมาชิกอาเซียน คิดเป็นร้อยละ 3.74 ของ GDP รวมของโลก ประเทศในกลุ่มอาเซียนมีขนาดเศรษฐกิจที่ใหญ่เป็นอันดับ 5 ของโลก รองจากสหรัฐอเมริกา จีน ญี่ปุ่น และเยอรมัน

คาดการณ์อัตราการเติบโตของ GDP ของประเทศสมาชิกอาเซียน (ร้อยละ)



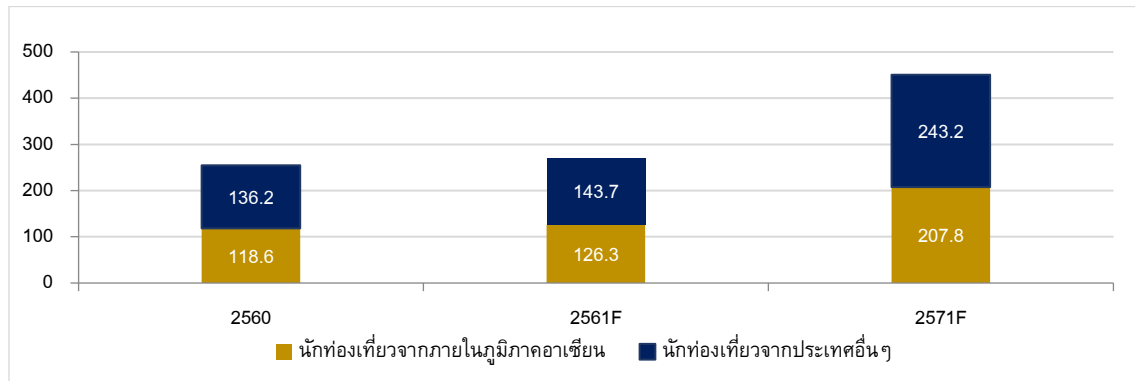
ที่มา: International Monetary Fund (IMF)

##### 3.1.2 ภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวของอาเซียน

สำหรับภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวของอาเซียนนั้น อ้างอิงจากสภาการเดินทางและการท่องเที่ยวโลก (World Travel and Tourism Council : WTTC) คาดการณ์ว่าในระยะยาวระหว่างปี 2565-2575 ผลิตภัณฑ์มวลรวมทางตรงจากการเดินทางและการท่องเที่ยว (Travel and Tourism Direct GDP : TTDGDP) GDP จะปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 5.8% และฟื้นตัวใกล้เคียงกับปี 2562 ภายในสิ้นปี 2566 (World Tourism Organization : UNWTO) ในปี 2565 ผลจากการฟื้นตัว

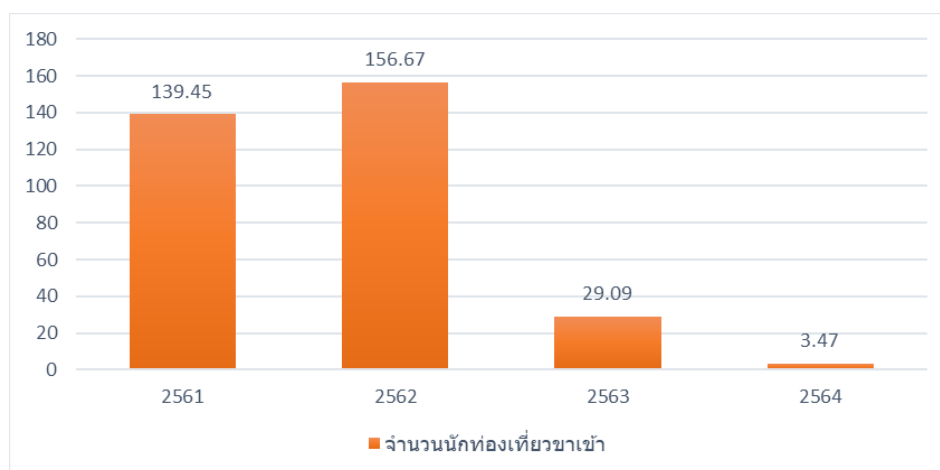
จากสถานการณ์ COVID-19 ภาวการณ์เดินทางและการท่องเที่ยวทั่วโลกคาดว่าจะเร่งการฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับ 43.7% เมื่อเทียบกับปี 2564 และคาดว่าจะการจ้างงานจะเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 10 ล้านตำแหน่ง

การใช้จ่ายในภาวการณ์เดินทางและการท่องเที่ยวในภูมิภาคอาเซียน (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)

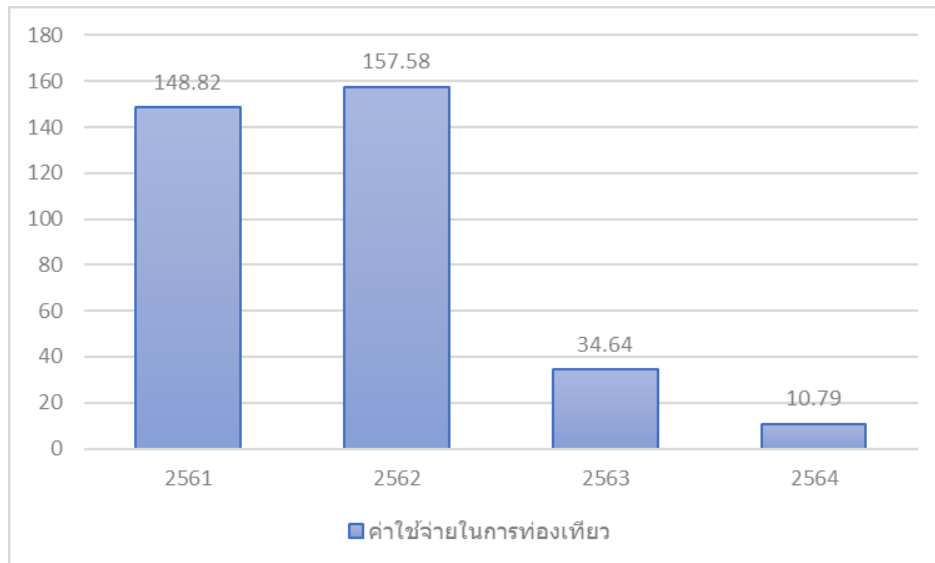


ที่มา: World Travel and Tourism Council

ในส่วนของจำนวนนักท่องเที่ยวในภูมิภาคอาเซียนนั้น มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง หลังจากการฟื้นตัวจากไวรัส โควิด-19 อ้างอิงจากสภาการเดินทางและการท่องเที่ยวโลก (World Travel and Tourism Council : WTTC) ได้เปิดเผยสัญญาณเชิงบวกของการฟื้นตัวสำหรับภาวการณ์เดินทางและการท่องเที่ยวในอาเซียน แม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นทั่วทั้งอาเซียนและจะยังคงเพิ่มขึ้น แต่ไม่มีประเทศใดที่จะถึงระดับก่อนเกิดโรคระบาด Covid-19 และภาวการณ์เดินทางและการท่องเที่ยวทั่วโลกคาดว่าจะเร่งการฟื้นตัวเป็น 43.7% เมื่อเทียบกับปี 2564

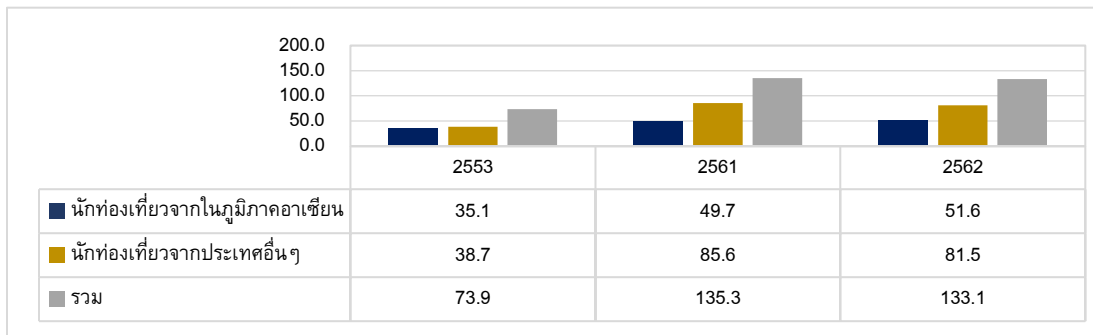


ที่มา: The World Tourism Organization (UNWTO)



ที่มา: The World Tourism Organization (UNWTO)

#### จำนวนนักท่องเที่ยวขาเข้าในอาเซียน (ล้านคน)



ที่มา: Association of Southeast Asian Nations

## 3.2 ภาพรวมของประเทศเวียดนาม

### 3.2.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม

| Indicator                     | Units           | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022F     | 2023F     | 2024F     | 2025F     |
|-------------------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Population                    | Thousand People | 94,601    | 95,513    | 96,426    | 97,339    | 98,092    | 98,846    | 99,600    | 100,353   | 101,107   |
| GDP, real                     | Billion Dong    | 4,229,220 | 4,528,460 | 4,845,850 | 4,984,800 | 5,113,110 | 5,445,110 | 5,895,680 | 6,290,840 | 6,714,640 |
| GDP real Growth               | %               | 6.70%     | 7.10%     | 7.00%     | 2.90%     | 2.60%     | 6.50%     | 8.30%     | 6.70%     | 6.70%     |
| Exchange rate, period average | Dong per US\$   | 22,705    | 23,012    | 23,224    | 23,223    | 22,922    | 22,774    | 22,820    | 23,163    | 23,558    |
| Inflation based on CPI        | %               | 3.50%     | 3.50%     | 2.80%     | 3.20%     | 1.80%     | 3.00%     | 3.70%     | 3.90%     | 4.00%     |

Source: Oxford Economics

- การปฏิรูปโครงสร้างทางเศรษฐกิจเพื่อปกป้องความได้เปรียบทางการค้า นำไปสู่การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ในช่วงกลางปี 2000 โดยเฉลี่ย 8.5% จากปี 2544 ถึง 2549 การเติบโตชะลอตัวลงเหลือ 5.8% ในปี 2551 ถึง 2552 เนื่องจากวิกฤตการเงินโลก แต่ยังคงเติบโตได้อย่างสม่ำเสมอโดยเฉลี่ยประมาณ 6.0% ระหว่างปี 2553 ถึง 2557 ในปี 2560 และ 2561 การเติบโตทางเศรษฐกิจของเวียดนามเป็นหนึ่งในประเทศที่เติบโตเร็วที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยมีการเติบโตของ GDP ที่ 6.7% และ 7.1% ตามลำดับ ในปี 2564 เนื่องจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 เวียดนามบันทึกการเติบโตของ GDP ที่ 2.6% ซึ่งถือเป็นการเติบโตที่ต่ำที่สุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา
- CPI เฉลี่ยของเวียดนามเพิ่มขึ้น 1.8% ในปี 2564 ซึ่งต่ำที่สุดในรอบห้าปีที่ผ่านมา เนื่องจากการล็อกดาวน์เป็นเวลานานจากโควิด-19 กิจกรรมทางเศรษฐกิจจึงหดตัว โดยเฉพาะในภาคการค้าปลีก ในปี 2565 คาดว่าเศรษฐกิจจะฟื้นตัวโดยมีการเติบโตของ GDP 6.5% ขณะที่อัตราเงินเฟ้อโดยรวมยังคงคาดการณ์ว่าจะอยู่ที่ประมาณ 3% จากการที่รัฐบาลลดต้นทุนการศึกษาและตรึงราคาอาหารให้ค่อนข้างคงที่
- จากข้อมูลของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ เวียดนามเป็น 1 ใน 5 ประเทศที่มี GDP สูงสุดในอาเซียนด้วยมูลค่า VND 5,113 ล้านล้าน ในปี 2564 แม้ว่าการเติบโตของ GDP จะลดลงเหลือ 2.6% เนื่องจากผลกระทบของ COVID สายพันธุ์ Delta แต่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 6.5% และ 8.3% ในปี 2565 และ 2566 ตามลำดับ ตามข้อมูลของ Oxford Economics
- ในขณะที่เงินลงทุนจากต่างชาติมองหาการลงทุนเพื่อสนับสนุน supply chain นอกประเทศจีน เวียดนามสามารถดึงดูดการลงทุนรายใหญ่จากบริษัทข้ามชาติ เช่น Samsung, LG, Lego ฯลฯ ได้สำเร็จ ส่งผลให้มีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) 31,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2564 นอกจากนี้ข้อตกลงทางการค้าระหว่าง สหภาพยุโรป และเวียดนาม (EVFTA) และข้อตกลงการค้าเสรีระหว่างสหราชอาณาจักรและเวียดนาม ซึ่งได้รับการลงนามเมื่อเร็วๆ นี้ คาดว่าจะส่งเสริมให้เวียดนามเป็นตลาดที่น่าสนใจสำหรับการค้าระดับภูมิภาคและระดับโลก

### 3.2.2 ตลาดการท่องเที่ยวในประเทศไทยเวียดนาม

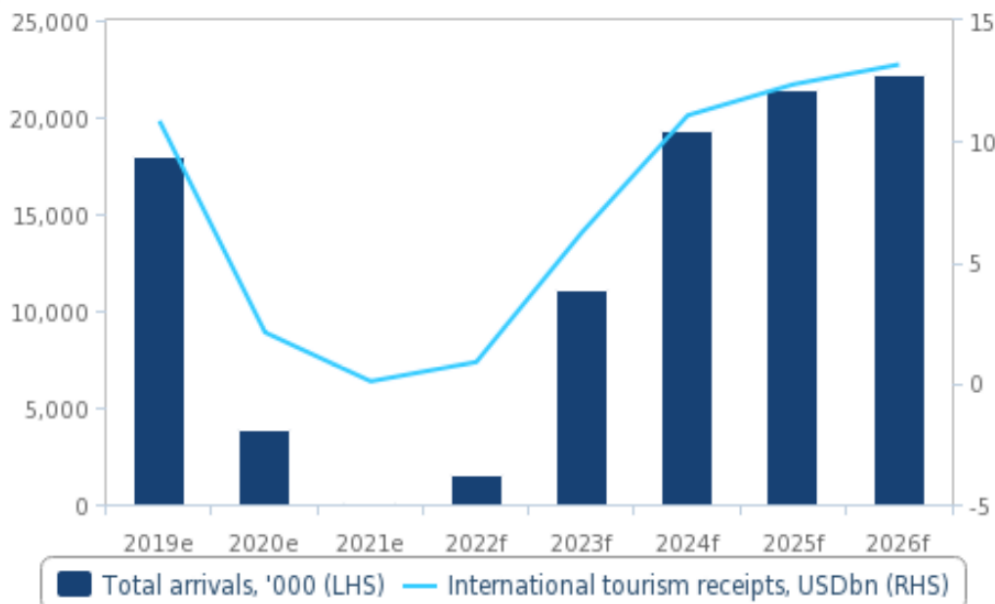
เวียดนามเปิดพรมแดนระหว่างประเทศสำหรับการท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนในเดือนมีนาคม 2565 หลังจากปิดไปเกือบสองปีเนื่องจากโควิด-19 ภาคการท่องเที่ยวเริ่มฟื้นตัวในช่วง H221-Q122 ในปี พ.ศ. 2566-2569 คาดการณ์ว่าการท่องเที่ยวในเวียดนามจะกลับมาแข็งแกร่งดังเช่นประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

#### 1) ประเมินการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเวียดนาม

จำนวนผู้มาเยือนเวียดนามเริ่มกลับมาเติบโตในปี 2565 หลังจากการยกเลิกข้อจำกัดเกี่ยวกับการเข้าประเทศตั้งแต่มีนาคม 2022 ทั้งนี้ยังมีความเสี่ยงจากการเกิดขึ้นของสายพันธุ์ใหม่ของ Covid-19 และอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นทั่วโลกท่ามกลางความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครนที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดการท่องเที่ยว เราคาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2566 และฟื้นตัวเต็มที่ในปี 2567 ซึ่งจะเพิ่มขึ้นในระดับก่อนเกิดโควิดในปี 2019 คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงปี 2026 ส่งผลให้รายรับจากการท่องเที่ยว และอัตราการเข้าพักโรงแรมจะเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น

#### Significant Challenges To Recovery Over H222

Vietnam - Total Arrivals (000) & International Receipts (2019-2026)



ที่มา : e/f = Fitch Solutions estimate/forecast. Source: World Bank, national sources, Fitch Solutions

#### 2.) ผู้มาเยือนจากต่างประเทศ (International Arrivals)





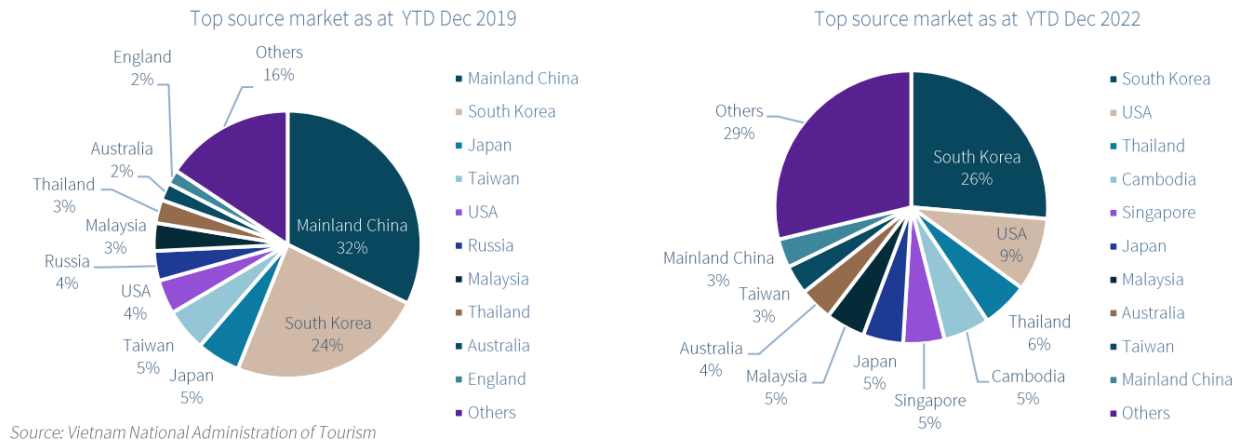
- ดัชนีการพัฒนาระบบการเดินทางและการท่องเที่ยวของเวียดนาม (TTDI) อยู่ในอันดับที่ 52 ตามรายงานของ World Economic Forum สูงขึ้น 8 อันดับเมื่อเทียบกับปี 2019 โดยเป็นประเทศที่มีการพัฒนาสูงสุด 3 อันดับแรกของโลก สาเหตุหลักมาจากความก้าวหน้าในการให้บริการด้านการท่องเที่ยว ได้แก่ การปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน ความปลอดภัยที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีน้ำหนักต่อ GDP 9.2% ในปี 2562 และคาดว่าจะยังคงมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของเวียดนามต่อไป จากการเป็นสถานที่ท่องเที่ยวซึ่งได้รับความสนใจ การผ่อนปรนข้อกำหนดด้านวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการเปิดพรมแดนอีกครั้งอย่างเต็มรูปแบบสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งเริ่มในเดือนพฤษภาคม 2565
- เวียดนามได้เพิ่มเที่ยวบินไปยังสหรัฐ ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ไต้หวัน ประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และประเทศต่างๆ ในยุโรป ให้อยู่ในระดับก่อนการแพร่ระบาดของ COVID ทั้งนี้นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาไม่จำเป็นต้องมีผลการตรวจ PCR และ ART ตั้งแต่เดือนมีนาคมและพฤษภาคม 2565 ตามลำดับ
- เวียดนามได้รับนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 3.8 ล้านคนในปี 2563 (ลดลง 78.7%) ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการจำกัดการเดินทางของประเทศและการปิดพรมแดนระหว่างประเทศ ในปี 2564 เวียดนามต้อนรับผู้มาเยือนจากต่างประเทศประมาณ 157.3 พันคน ลดลง 95.9% y-o-y ถือเป็นจำนวนที่ต่ำที่สุด เนื่องจากผลกระทบของการระบาดใหญ่ของ COVID-19 การเข้ามาในปี 2564 ส่วนใหญ่ประกอบด้วยชาวต่างชาติและแรงงานทักษะสูง รวมถึงชาวเวียดนามโพ้นทะเลที่เดินทางกลับประเทศ
- ในปี พ.ศ. 2565 การมาเยือนระหว่างประเทศฟื้นตัวขึ้นเป็นระดับ 3.7 ล้านคน ซึ่งใกล้เคียงกับ พ.ศ. 2563 ซึ่งเป็นผลจากการกลับมาเปิดพรมแดนสำหรับการเดินทางอีกครั้ง นอกจากนี้เมื่อจีนเปิดพรมแดนอีกครั้งตั้งแต่เดือนมกราคม 2566 คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวประมาณ 8.0 ล้านคนตามข้อมูลของสำนักงานการท่องเที่ยวแห่งชาติเวียดนาม

### 3) ผู้มาเยือนภายในประเทศ (Domestic Arrivals)



- ก่อนเกิดโรคระบาด จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศเวียดนามเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 28 ล้านคนในปี 2553 เป็น 85 ล้านคนในปี 2562 โดยคิดเป็นอัตรา CAGR ที่สูงถึง 13.1%
- ในปี พ.ศ. 2565 การท่องเที่ยวภายในประเทศของเวียดนามเพิ่มสูงขึ้นเป็น 102 ล้านคน ซึ่งเกินกว่าที่สำนักงานการท่องเที่ยวแห่งชาติเวียดนามคาดการณ์ไว้ที่ 60 ล้านคน คิดเป็นเพิ่มขึ้น 19.2% เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งเป็นจำนวนสูงที่สุดก่อนเกิดสถานการณ์โควิด แม้จะมีการผ่อนปรนข้อจำกัดด้านการเดินทางระหว่างประเทศในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 แต่จำนวนผู้เดินทางภายในประเทศที่สูงของเวียดนาม บ่งชี้ว่าชาวเวียดนามยังคงชอบที่จะเดินทางภายในประเทศเป็นอย่างมาก
- เครื่องมือ Google Destination Insights แสดงให้เห็นว่าปริมาณการค้นหาเที่ยวบินและที่พักของนักท่องเที่ยวในประเทศเวียดนามเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจากประมาณ 40 จุดในไตรมาสที่ 1 ปี 2022 เป็นเกือบ 100 จุดในเดือนมิถุนายน โดยโฮจิมินห์ซิตีเป็นจุดหมายปลายทางที่มีการค้นหาสูงสุดเป็นอันดับแรก โดยเมืองนี้ต้อนรับผู้มาเยือนภายในประเทศถึง 11 ล้านคนในครึ่งปีแรกของปี 2565 ซึ่งต่ำกว่า 12.8 ล้านคนในครึ่งปีแรกของปี 2562 แต่เพิ่มขึ้น 43.1% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว

### 4) สัดส่วนผู้มาเยือน (Source Markets)

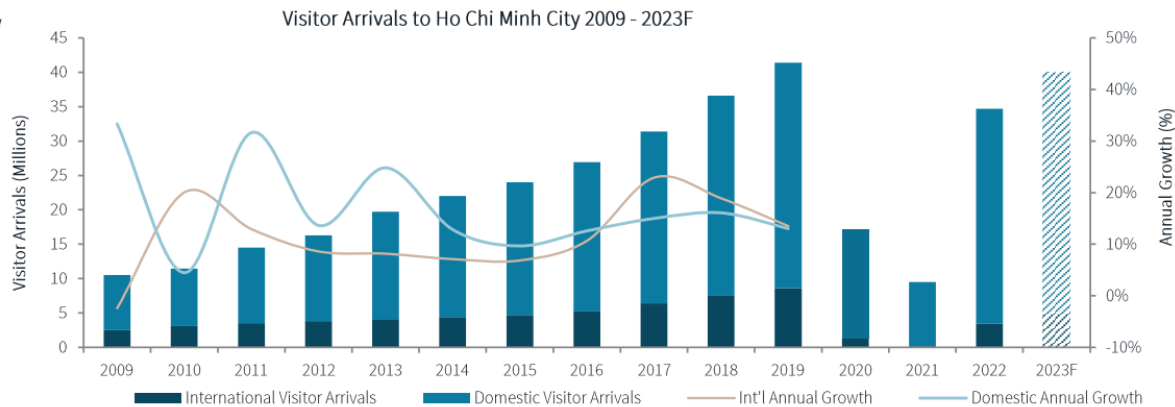


- ประเทศที่มีนักท่องเที่ยวสูงสุดสามอันดับแรกในเวียดนามจากสถิติด้านการท่องเที่ยวในปี 2565 ได้แก่ เกาหลีใต้ (นักท่องเที่ยว 965,000 คน), สหรัฐอเมริกา (นักท่องเที่ยว 318,000 คน) และไต้หวัน (นักท่องเที่ยว 202,000 คน) และกัมพูชา (นักท่องเที่ยว 201,000 คน)
- ก่อนเกิดโรคระบาด จีนแผ่นดินใหญ่ (32% ในปี 2562) เป็นประเทศที่มาเยือนเวียดนามสูงสุด โดยผลจากความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ นอกจากนั้นการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศมีบทบาทสำคัญในการเติบโตของจำนวนผู้มาเยือน โดยจะเห็นได้จากกรณีของประเทศเกาหลี สิงคโปร์ และญี่ปุ่น
- คาดว่าประเทศในเอเชียจะยังคงเป็นตัวขับเคลื่อนการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวเวียดนาม โดยที่เกาหลี สิงคโปร์ และญี่ปุ่นจะยังคงเป็นประเทศหลักต่อไป โดยความสัมพันธ์ที่ใกล้ชิดจากการลงทุนและการดำเนินธุรกิจที่เพิ่มขึ้นในเวียดนาม

### 3.2.3) ภาคการท่องเที่ยวของโฮจิมินห์

นครโฮจิมินห์ทางตอนใต้ของประเทศเป็นสถานที่ท่องเที่ยวชั้นนำอีกแห่งหนึ่ง มีสถานที่ท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์มากมาย รวมถึงพระราชวังแห่งการรวมชาติ พิพิธภัณฑ์สงคราม วิหารนอเทรอดาม และอุโมงค์กู๋จี เมทีพักที่หลากหลายรองรับทุกระดับงบประมาณ รวมถึงโรงแรมประวัติศาสตร์ที่มีชื่อเสียงหลายแห่ง โฮจิมินห์มีท่าอากาศยานที่ใหญ่และมีความหนาแน่นที่สุดในเวียดนาม สามารถรองรับผู้โดยสารได้ระหว่าง 15.0 ล้านคนถึง 17.0 ล้านคนเป็นประจำทุกปี นครโฮจิมินห์ยังเชื่อมต่อกันด้วยทางรถไฟสายเหนือ-ใต้ ทั้งนี้นครโฮจิมินห์กำลังพัฒนาระบบรถไฟใต้ดิน เพื่อบรรเทาความแออัดในระยะยาว

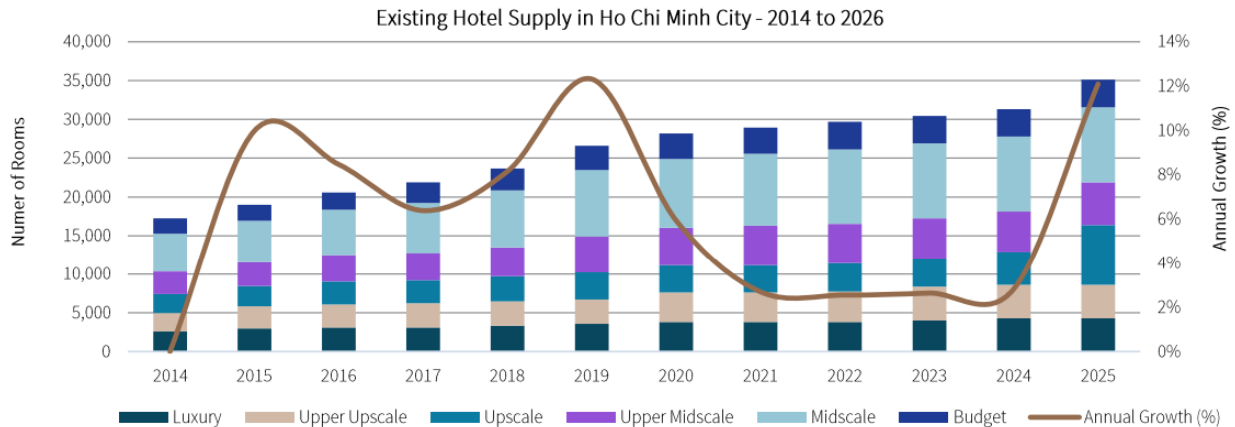
#### 1.) ผู้มาเยือนจากต่างประเทศ (International Arrivals)



- จำนวนผู้มาเยือนนครโฮจิมินห์ส่วนใหญ่มาจากนักท่องเที่ยวภายในประเทศ ซึ่งเติบโตในอัตราที่เร็วกว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจนถึงปี 2561 ก่อนเกิดโรคระบาด อัตรา CAGR ระหว่างปี 2553-2562 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาเยือนนครโฮจิมินห์คือ 13.1% ในขณะที่ CAGR ของนักท่องเที่ยวภายในประเทศอยู่ที่ 15.1%
- ในปี 2563 จำนวนผู้มาเยือนนครโฮจิมินห์ลดลงเหลือ 17.2 ล้านคน เช่นเดียวกับแนวโน้มจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศของเวียดนาม การลดลงส่วนใหญ่มาจากนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ เนื่องจากหลายประเทศมีการบังคับใช้ข้อจำกัดด้านพรมแดนและระงับเที่ยวบินระหว่างประเทศ ภายใต้สถานการณ์ COVID-19 ความไม่แน่นอนของการแพร่ระบาดทำให้แผนการเดินทางทั่วโลกหยุดชะงัก นักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาถึงนครโฮจิมินห์ลดลง 84.9% ในขณะที่นักท่องเที่ยวในประเทศลดลง 51.1%
- ในปี 2565 มีผู้มาเยือนจากต่างประเทศ 5 ล้านคน ในขณะที่นักท่องเที่ยวในประเทศมีจำนวน 35 ล้านคน ซึ่งมากกว่าจำนวนนักท่องเที่ยวสูงสุดก่อนสถานการณ์ COVID 32 ล้านคนในปี 2562
- เนื่องจากเวียดนามได้เปิดพรมแดนให้สามารถเดินทางระหว่างประเทศได้อีกครั้ง และผ่อนปรนข้อกำหนดในการทดสอบเพื่อคัดกรองการติดเชื้อสำหรับการเดินทางเข้าและออกประเทศ รวมทั้งการเปิดพรมแดนของประเทศจีน ซึ่งจะส่งผลให้มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าสู่นครโฮจิมินห์มากขึ้น

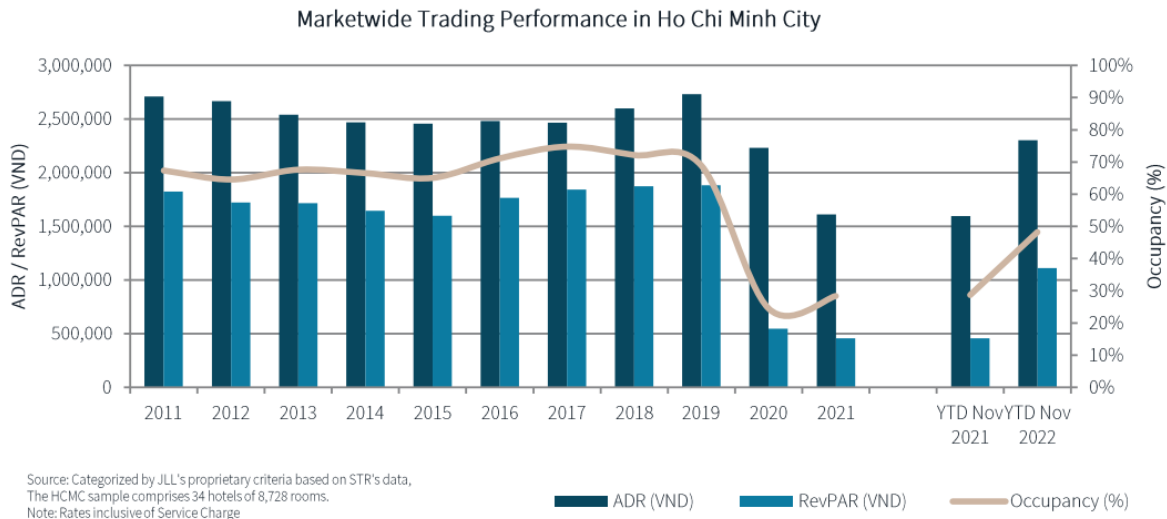
### 3.2.4) ภาพรวมธุรกิจโรงแรมของโฮจิมินห์

#### 1.) อุปทาน (Supply)



- การเติบโตของจำนวนโรงแรมโดยรวมในช่วงปี 2557-2562 คือประมาณ 9.0% ซึ่งขับเคลื่อนโดยโรงแรมระดับกลางเป็นหลักโดยมี CAGR 11.2% และกลุ่มโรงแรมระดับบนเติบโตที่ CAGR 9.3% ในช่วงเวลาดังกล่าว
- การเติบโตของอุปทานเริ่มชะลอตัวลงในปี 2563 พร้อมกับผลกระทบของ COVID-19 และคงที่ในปี 2564 และ 2565 ซึ่งการเติบโตโดยรวมของอุปทานห้องพักใหม่ของโรงแรมมีความผันผวนที่ประมาณ 2.7% เนื่องจากการเลื่อนเปิดตัวของหลายโครงการเนื่องจากความไม่แน่นอนของอุปสงค์ และความล่าช้าในการก่อสร้างที่เกิดจากปัญหาห่วงโซ่อุปทานโดยเหตุจากโรคระบาด
- การเติบโตของอุปทานในอนาคตคาดว่าจะเร่งตัวขึ้นหลังจากการแพร่ระบาด COVID-19 และความเชื่อมั่นของนักลงทุนกลับมา หลังจากการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยว จากการเปิดพรมแดนและการผ่อนคลายการจำกัดการแพร่ระบาด ซึ่งการเติบโตของอุปทานในอนาคตโดยรวมคาดการณ์ไว้ที่ CAGR 4.3% ในช่วงปี 2565 - 2569
- โรงแรมบางแห่งซึ่งจะเปิดให้บริการในปี 2565 ได้แก่ Inside by Melia Saigon Mariamman และ Sotetsu Grand Fresa Saigon Hotel ในปี 2566 โรงแรม Indigo และ Hilton Saigon รวมถึงโรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ลจะเปิดให้บริการ และในปี 2567 โรงแรม Ritz Carlton' มีแผนที่จะเปิดตัวในเวียดนาม

## 2.) ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม (STR report)



- ในปี 2562 ขณะที่ ADR เพิ่มขึ้น 4.5% เป็น 2.7 ล้านบาทต่อห้อง อัตราการเข้าพักลดลงเล็กน้อยสู่ระดับ 68.9% โดยการเปิดโรงแรมใหม่ 2,444 ห้องในเมือง ส่งผลให้ RevPAR คงที่ที่ VND 1.9 ล้านบาทในปี 2562
- ในปี 2565 เนื่องจาก COVID-19 และการปิดพรมแดน ส่งผลให้ทั้งอัตราการเข้าพักและ ADR ลดลง 44.1% และ 19.3% ตามลำดับ ส่งผลให้ RevPAR ลดลง 71.0%
- ด้วยการเปิดพรมแดนอีกครั้งอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้การเดินทางระหว่างประเทศเพิ่มขึ้น รวมถึงความต้องการเดินทางภายในประเทศในระดับสูง ตลอดจนความต้องการห้องพักในนครโฮจิมินห์ ของกลุ่มลูกค้าภายในประเทศ และกลุ่มลูกค้าบริษัท ทำให้ผลการดำเนินงานของโรงแรมจนกระทั่งถึงเดือน พ.ย. 2565 มี RevPAR พื้นตัวสู่ระดับ 1.1 VND ซึ่งเป็นการเติบโตต่อปีประมาณ 142.7% โดยผลของการเพิ่มขึ้นทั้งอัตราการเข้าพักและ ADR ซึ่งเติบโต 19.5% และ 44.3% ตามลำดับ

### 3.2.5) มุมมองในอนาคต

ในขณะที่ตลาดการท่องเที่ยวภายในประเทศฟื้นตัวอย่างมากในปีที่ผ่านมาและมีส่วนช่วยชดเชยความสูญเสียจากการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ แต่อย่างไรก็ตาม การใช้ภายในประเทศและระยะเวลาพักแรมยังคงต่ำ ตามการวิจัยเกี่ยวกับตลาดนักท่องเที่ยวภายในประเทศในปี 2559-2565 จัดทำโดยสถาบันการพัฒนาการท่องเที่ยวเวียดนาม



โดยรวมแล้วปี 2566 จะเป็นปีที่น่าสนใจแต่ก็ท้าทายเช่นกัน เนื่องจากเศรษฐกิจส่วนใหญ่ในโลกจะต้องดิ้นรนกับการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ลดลง หรืออาจประสบกับสภาวะถดถอย เวียดนามก็เช่นเดียวกัน เนื่องจากยังคงต้องพึ่งพาการค้าระหว่างประเทศอย่างมาก แต่ก็เป็นปีที่สามารถสร้างโอกาสในการวางรากฐานสำหรับอนาคต เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนและโปร่งใสมากขึ้น มีการคอร์รัปชันน้อยลง

ทั้งนี้ไตรมาสแรกของปี 2023 ทิศทางการฟื้นตัวของตลาดนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศอาจยังไม่มีภาพชัดเจน ดังนั้น ตลาดในประเทศจะยังคงมีบทบาทสำคัญในการท่องเที่ยวเวียดนามในปีนี้

### 3.3 ภาพรวมของประเทศอินโดนีเซีย

#### 3.3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศอินโดนีเซีย

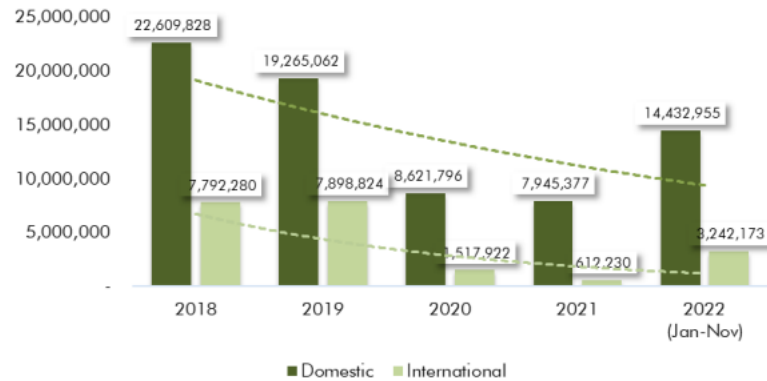
ในปี 2565 การเติบโตทางเศรษฐกิจของอินโดนีเซียคาดว่าจะสูงขึ้นหากเทียบกับการเติบโตในปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ระดับ 3.69% การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เป็นผลจากการเดินทางที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากจำนวนผู้ติดเชื้อ COVID-19 ที่ลดลงและการผ่อนคลายนโยบายและข้อจำกัดต่างๆ ของรัฐบาล เศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าหลักที่ยังคงเติบโต ราคาที่สูงขึ้นของสินค้าโภคภัณฑ์ทั่วโลกและการบริโภคที่ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รัฐบาลอินโดนีเซียคาดการณ์การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ 5.0% - 5.3% ในปี 2565 สถาบันระดับโลกหลายแห่งคาดการณ์ว่าการเติบโตทางเศรษฐกิจของอินโดนีเซียในปี 2565 จะอยู่ในช่วง 5.0% ถึง 5.4%

อัตราเงินเฟ้อในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 คาดว่าจะต่ำกว่าเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 แต่จะอยู่ในระดับที่สูงกว่าเป้าหมายที่ 2% - 4%

#### Indonesia Economy Forecast 2022 and 2023

| Institution                 | 2022 (% , y-o-y) | 2023 (% , y-o-y) |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Indonesian Government       | 5.0% - 5.3%      | 5.3%             |
| OECD                        | 5.0%             | 4.8%             |
| Asian Development Bank      | 5.4%             | 5.0%             |
| World Bank                  | 5.1%             | 5.1%             |
| International Monetary Fund | 5.3%             | 5.0%             |

**Number of Airplane Passengers from Soekarno-Hatta International Airport 2018-2022 (Jan-Nov)**

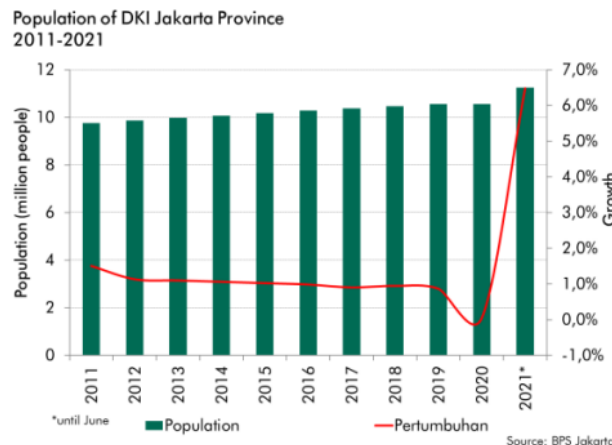


จากข้อมูลของ BPS Tangerang City จำนวนผู้โดยสารในสนามบินนานาชาติ Soekarno Hatta ในปี 2565 บันทึกไว้ที่ 14,432,955 สำหรับในประเทศและ 3,242,173 สำหรับระหว่างประเทศ หรือเพิ่มขึ้น 81.7% (y-o-y) และ 429.6% (y-o-y) ตามลำดับ จำนวนผู้โดยสารระหว่างประเทศเพิ่มขึ้นอย่างมากเนื่องจากการยกเลิกข้อจำกัดในการเดินทางระหว่างประเทศทั้งหมด

### 3.3.2 ภาพรวมเศรษฐกิจของเมืองจาการ์ต้า (Social Economy of DKI Jakarta Province)

#### ประชากร

จากข้อมูลของ BPS Jakarta ประชากรของจาการ์ตามีประมาณ 11.25 ล้านคน ในเดือนมิถุนายน 2564 พื้นที่ประมาณ 664,01 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ยของจาการ์ตาประมาณ 15,900 คนต่อตารางกิโลเมตร



### ผลิตภัณฑ์มวลรวมในภูมิภาค (Gross Domestic Regional Product)

จนถึงไตรมาสที่ 2 ปี 2021 GDP (ตามราคาคงที่ปี 2010) ของจาการ์ตาอยู่ที่ประมาณ Rp 918.95 ล้านล้าน และในปี 2020 อยู่ที่ประมาณ Rp 1,792.80 ลดลง 2.36% เมื่อเทียบกับปี 2019 เติบโตสูงสุดในหมวดไฟฟ้าและหมวดก๊าซที่ 12.23% (y-o-y) ทั้งนี้ทุกหมวดอุตสาหกรรมมีการเติบโตเป็นบวก ยกเว้นอุตสาหกรรมเหมืองแร่และการผลิต

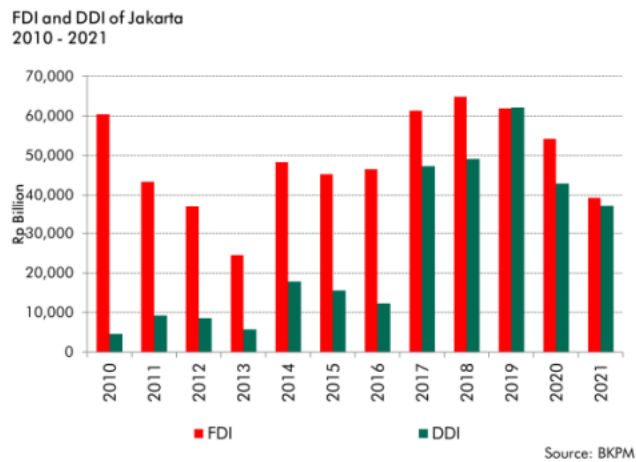
### เงินเฟ้อ

จาการ์ตามีอัตราเงินเฟ้อต่ำในปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 1.51% ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีที่ก่อนหน้านี้ที่ 1.59% อัตราเงินเฟ้อในปี 2564 ต่ำที่สุดในรอบ 10 ปี นอกจากนั้นยังต่ำกว่าอัตราเงินเฟ้อของประเทศซึ่งอยู่ในระดับ 1.87% ผลกระทบของเงินเฟ้อส่วนใหญ่มาจากหมวดอุตสาหกรรมอาหาร การดูแลสุขภาพ การขนส่ง น้ำ ไฟฟ้าและก๊าซ



### การลงทุน

การลงทุนรวมในจาการ์ตาลดลง 21% (y-o-y) ในปี 2564 โดยอยู่ที่ 76,558 พันล้านรูปี เมื่อเทียบกับปีที่แล้วซึ่งอยู่ที่ 97,153 พันล้านรูปี การลงทุนที่ใหญ่ที่สุดมาจากการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ที่มีมูลค่า 39,288 พันล้านรูปีหรือ 51% ของการลงทุนทั้งหมด



### มุมมองต่อแนวโน้มเศรษฐกิจ (Outlook)

ธนาคารแห่งชาติอินโดนีเซียคาดการณ์ว่าการเติบโตทางเศรษฐกิจของจาการ์ตาในปี 2565 จะฟื้นตัวในช่วง 5% - 5.4% อัตราเงินเฟ้อของกรุงจาการ์ตาในปี 2565 คาดว่าจะสูงกว่าปี 2564 สอดคล้องกับอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นซึ่งได้รับการสนับสนุนจากการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อของจาการ์ตาจะยังคงอยู่ในช่วงเป้าหมาย อัตราเงินเฟ้อที่กำหนดไว้ที่ 3% บวกลบ 1% ภายใต้การควบคุมของทีมนโยบายการเงินเพื่อระดับภูมิภาค DKI จาการ์ตา หรือ Tim Pengendalian Inflasi Daerah (TPID)

### 3.3.3) ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในจาการ์ตา

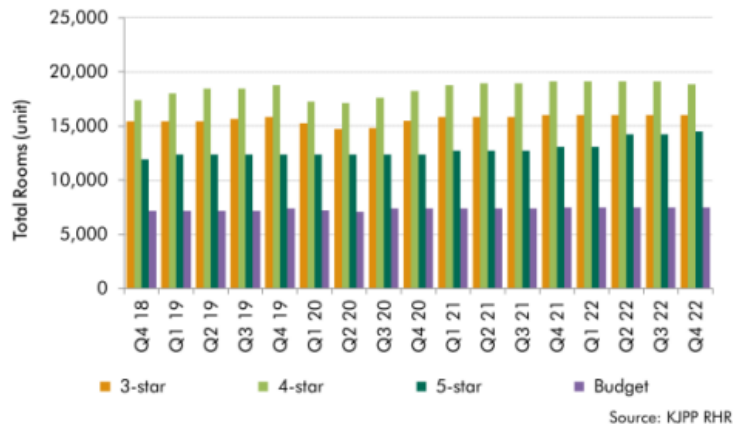
#### 1) อุปทาน (Supply)

ไม่มีห้องพักใหม่เพิ่มเติมในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 อุปทานรวมของโรงแรมในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 อยู่ที่ 56,858 ห้อง ประกอบด้วยห้องพักโรงแรมราคาประหยัด 7,473 ห้อง ซึ่งคิดเป็นประมาณ 13.15% ของอุปทานทั้งหมด โรงแรมระดับ 3 ดาว 16,007 ห้อง (28.15 %) ห้องพักโรงแรมระดับ 4 ดาว 18,875 ห้อง (33.20%) และห้องพักโรงแรม 5 ดาว 14,503 ห้อง (25.51%)

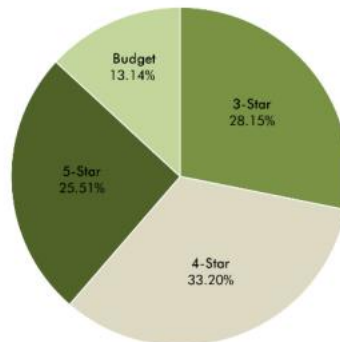
ในแง่ของสถานที่ตั้ง จาการ์ตาตอนกลางมีจำนวนห้องพักมากที่สุด เป็นจำนวน 19,570 ห้อง โดยมีโรงแรมระดับ 3 ดาวมากที่สุดจำนวน 5,933 ห้อง รองลงมาคือจาการ์ตาใต้มีห้องพักทั้งสิ้น 19,162 ห้อง โดยมีโรงแรมระดับ 5 ดาวมากที่สุด จำนวน 6,999 ห้อง

จำนวนห้องพักของโรงแรมในพื้นที่อื่นๆ ได้แก่ จาการ์ตาตะวันตกมีห้องพัก 8,052 ห้อง จาการ์ตาเหนือมีห้องพัก 8,276 ห้อง และต่ำสุดอยู่ในจาการ์ตาตะวันออกซึ่งมีห้องพัก 1,798 ห้อง

Supply of Room in Jakarta  
(Q4 2018 - Q4 2022)



Supply of Hotel Room In Jakarta  
Q4 2022



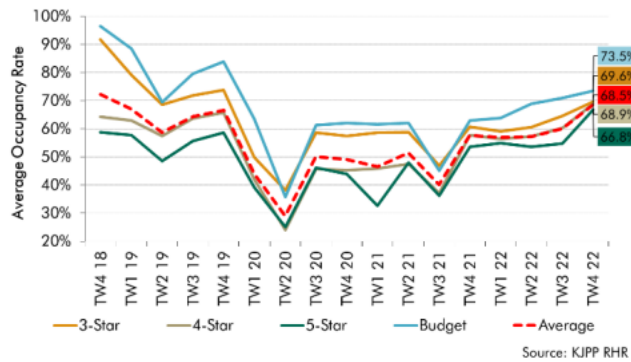
Sumber: KJPP RHR

## 2) อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมที่ได้รับการจัดอันดับดาวในกรุงจาการ์ตาเพิ่มขึ้น เทียบกับไตรมาสก่อนหน้า 8.46% (q-o-q) หรือ 10.93% (y-o-y) โดยมีอัตราการเข้าพัก 68.52% อัตราการเข้าพักโรงแรม 5 ดาวเพิ่มขึ้น 12.12% (q-o-q) หรือเพิ่มขึ้น 13.18% (y-o-y) เป็น 66.81% รองลงมาคือโรงแรม 4 ดาวเพิ่มขึ้น 8.62% (q-o-q) หรือ 11.22% (y-o-y) เป็น 68.93 % โรงแรมระดับ 3 ดาว 5.04% (q-o-q) หรือ 8.90% (y-o-y) ถึง 69.58% และโรงแรมราคาประหยัด 2.53% (q-o-q) หรือ 10.62% (y-o-y) ถึง 73.48%

การยกเลิกข้อจำกัดต่างๆ ภายใต้สถานการณ์ COVID เป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญที่ทำให้อัตราการเข้าพักโรงแรมในจาการ์ตาเพิ่มขึ้น นอกจากการเข้าพักโรงแรมในไตรมาสสุดท้ายของปี เนื่องจากวันหยุดเทศกาลคริสต์มาสและปีใหม่แล้ว สภาวะปกติก็มีการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป หลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดในอินโดนีเซียได้คลี่คลายลง ส่งผลเชิงบวกต่ออัตราการเข้าพักโรงแรมในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ตามจำนวนนักท่องเที่ยวและการจัดประชุมที่เพิ่มขึ้นทั้งภาคเอกชนและภาครัฐบาล

AOR of Star-Rated Hotels in Jakarta  
(Q4 2018 - Q4 2022)



| Deskription                  | Q3 22         | Q4 22         |
|------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Occupancy Rate 5-Star</b> | <b>54.69%</b> | <b>66.81%</b> |
| Growth (q-o-q)               | 1.19%         | 12.12%        |
| Growth (y-o-y)               | 18.49%        | 13.18%        |
| <b>Occupancy Rate 4-Star</b> | <b>60.31%</b> | <b>68.93%</b> |
| Growth (q-o-q)               | 3.09%         | 8.62%         |
| Growth (y-o-y)               | 23.18%        | 11.22%        |
| <b>Occupancy Rate 3-Star</b> | <b>64.54%</b> | <b>69.58%</b> |
| Growth (q-o-q)               | 3.9%          | 5.0%          |
| Growth (y-o-y)               | 17.6%         | 8.9%          |
| <b>Occupancy Rate Budget</b> | <b>70.95%</b> | <b>73.5%</b>  |
| Growth (q-o-q)               | 2.10%         | 2.53%         |
| Growth (y-o-y)               | 25.84%        | 10.62%        |

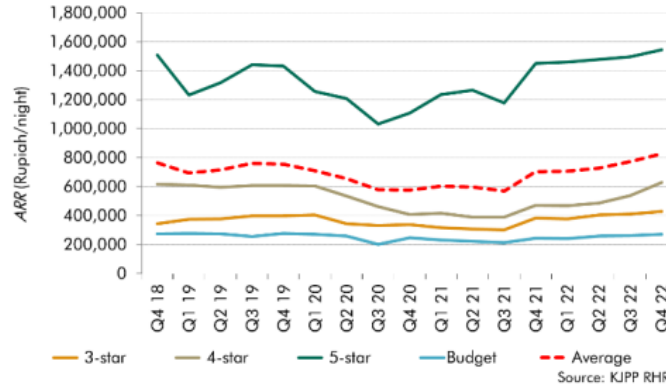
Source: BPS, processed

### 3) ราคาห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate - ARR)

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR) ในจาการ์ตาในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 เพิ่มขึ้น 7.09% (q-o-q) หรือ 17.48% (y-o-y) เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักของโรงแรม 5 ดาว โรงแรม 4 ดาว โรงแรม 3 ดาว และโรงแรมราคาประหยัดโดยเพิ่มขึ้น 3.25% (q-o-q) หรือ 6.42% (y-o-y) , 16.60% (q-o-q) หรือ 33.14% (y-o-y), 4.60% q-o-q) หรือ 11.70% (y-o-y) และ 4.07% (q-o-q) หรือ 12.00% (y-o-y) ตามลำดับ



ARR of Star-Rated Hotels in Jakarta  
(Q4 2018 - Q4 2022)



การเพิ่มขึ้นของ ARR เนื่องจากรัฐบาลยุตินโยบายการรักษาระยะห่างทางสังคม (PPKM) หลังการระบาดของ COVID-19 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มียานยนต์เทศกาลคริสต์มาสและปีใหม่ ประกอบกับงาน MICE จากองค์กรและภาครัฐที่ยังคงจัดอยู่บ่อยครั้ง ในช่วงปลายปี

| Type   | ARR (Rp)  | q-o-q  | y-o-y  | RevPar (Rp) |
|--------|-----------|--------|--------|-------------|
| 5      | 1,546,000 | 3.25%  | 11.70% | 846,000     |
| 4      | 630,000   | 16.60% | 33.14% | 380,000     |
| 3      | 431,000   | 4.60%  | 6.42%  | 278,000     |
| Budget | 273,000   | 4.07%  | 12.00% | 194,000     |

Source: KJPP RHR

\*ARR exclude breakfast, tax and service charge

### 3.3.4) มุมมองในอนาคต

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2565 รัฐบาลได้ยุติการบังคับใช้ข้อจำกัดต่างๆ ซึ่งดำเนินการภายใต้สถานการณ์ COVID-19 ในทุกภูมิภาคของอินโดนีเซียอย่างเป็นทางการ ซึ่งจะสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจ แม้จะมีอุปสรรคในภาพรวมทั่วโลก แต่นักเศรษฐศาสตร์ส่วนใหญ่คาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจของอินโดนีเซียจะยังคงเป็นบวกโดยคาดว่าจะมีการเติบโตที่ดี การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มที่จะลดลง ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะต่ำกว่าปีที่แล้ว นอกจากนี้อัตราแลกเปลี่ยนของรูเปียห์อินโดนีเซียเมื่อเทียบกับสกุลเงินหลักคาดว่าจะค่อนข้างคงที่เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ในทางกลับกัน โครงสร้างพื้นฐานยังคงเป็นสิ่งที่รัฐบาลให้ความสำคัญ หลังจากเลื่อนออกไป โดยรถไฟฟ้ามหานครจากการ์ตา (LRT) ขบวนแรกคาดว่าจะเปิดให้บริการในปีนี้

Fitch Ratings คาดการณ์ว่าการเติบโตจะชะลอตัวลงเหลือ 4.8% ในปี 2566 แต่คาดการณ์ว่าการเติบโตจะเร่งตัวขึ้นเป็น 5.6% ในปี 2567 จากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวและการใช้จ่ายในการเลือกตั้งประธานาธิบดีที่มีกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์ของปีถัดไป

## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าหลัก และผู้บริหารโรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินโครงการฯ ผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าหลัก และผู้บริหารโรงแรม บริหารโรงแรมอย่างไม่มีประสิทธิภาพจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินโครงการฯ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ โดยผลการดำเนินงานของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับค่าตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินซึ่งได้รับค่าเช่ามาจากผู้เช่าหลัก ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักไม่ได้เป็นผู้บริหารโรงแรมโดยตรง แต่ได้เข้าทำสัญญาการบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรม ซึ่งกำหนดให้ผู้บริหารโรงแรมรับผิดชอบในการดำเนินงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้การกำกับดูแลของผู้เช่าหลัก รวมถึงความรับผิดชอบในการให้บริการแก่ลูกค้า การรับจองห้องพัก การบริหารจัดการ การทำการตลาด การบำรุงรักษา การรักษาความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงิน

ทั้งนี้ หากผู้บริหารโรงแรมไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จได้ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินโครงการฯ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าแปรผันที่บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินควรจะได้รับ ซึ่งจะมีผลต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของผู้เช่าหลักและบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน หรือ ของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรม อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารโรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการฯ ได้ นอกจากนี้ หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้เช่าหลักภายใต้สัญญาเช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรมซึ่งแต่งตั้งโดยผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารโรงแรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์

- (2) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินและผลประกอบการของผู้เช่าหลัก และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าของผู้เช่าหลักสิ้นสุดลง

ฐานะการเงินและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับค่าเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลัก (ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate

Shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์) โดยเงินที่ให้แก่งกองทรัสต์ส่วนใหญ่จะมาจากเงินปันผลที่ส่งขึ้นมาจากบริษัท Strategic Hospitality Holding Limited (BVI) และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน และการจ่ายเงินโดยวิธีที่เป็นไปตามสัญญาและไม่ขัดแย้งกับประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ รายได้ของบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินซึ่งจะถูกจ่ายไปที่กองทรัสต์นั้น มีที่มาจากค่าเช่าคงที่ ค่าเช่าแปรผัน ดังนั้น ในขณะใดขณะหนึ่ง หากผู้เช่าหลักมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าหลักชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าหลักและทำให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระหนี้ได้ และ/หรือ บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินอาจไม่ได้รับค่าเช่าตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผลประโยชน์ที่จะสามารถจ่ายให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นกับการได้รับค่าเช่าคงที่ ค่าเช่าแปรผัน ภายใต้สัญญาเช่าระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักเป็นอย่างมาก ดังนั้น หากมีการผิดสัญญาเช่าโดยบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินหรือผู้เช่าหลัก อาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าสัญญาเช่าหลักที่ผู้เช่าหลักเข้าทำกับผู้ให้เช่าหลักจะกำหนดให้เมื่อมีการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่าหลักในแต่ละคราว (ทุก ๆ สามปี) คู่สัญญาตกลงจะเช่าทรัพย์สินหลักดังกล่าวต่อไปจนกว่าผู้ให้เช่าหลักจะไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดเดิมของสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่วิธีการคำนวณอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันซึ่งจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักอาจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่าหลักเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมยังคงดำเนินกิจการได้ตามปกติและไม่มีเหตุการณ์ความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมทั้งความจำเป็นที่ต้องปิดโครงการบางส่วนหรือทั้งหมด เพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน จนกระทบกับการดำเนินกิจการตามปกติของผู้เช่าหลักอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้ง หากผู้เช่าหลักไม่มีเจตนาที่ผิดนัดการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะได้รับค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่จะต้องควบคุมและดูแลให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า ซึ่งรวมถึงการติดตามการจ่ายค่าเช่าให้ตรงตามเวลาที่กำหนด เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และด้วยเหตุผลดังกล่าวจะช่วยลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ต่อสัญญาเช่า 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 ภัยธรรมชาติ หรือเหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมอื่นๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจโรงแรมตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเป็นข้อยกเว้นในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

หลัก ให้แก่ผู้ให้เช่าทรัพย์สินซึ่งการยกเว้นการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยนั้นจะส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของผู้ให้เช่าทรัพย์สิน อันจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือผลตอบแทนของกองทรัสต์ได้

#### (4) ค่าเช่าพื้นฐานในการต่ออายุสัญญาเช่าอาจแตกต่างจากประมาณการค่าเช่าพื้นฐาน

ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักประกอบไปด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ ซึ่งแบ่งเป็นค่าเช่าพื้นฐานและค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่ม (หากมี) และ (2) ค่าเช่าแปรผัน สำหรับค่าเช่าพื้นฐานในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับแรกซึ่งมีระยะเวลา 3 ปีนั้น ได้มีการกำหนดจำนวนที่แน่นอนต่อปีไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินแล้ว อย่างไรก็ตาม สำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่านั้น จะเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับก่อนหน้า (3 ปี) ในการนี้ ด้วยวิธีการคำนวณค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปตามที่ได้กล่าวมานั้น หากผลการดำเนินงานของช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับก่อนหน้านั้นแตกต่างจากที่ประมาณการไว้จะส่งผลให้ค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าต่ออายุนั้นแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณค่าเช่าคงที่นั้นจะแปรผันตามรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) ด้วยเหตุนี้ ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับที่มีการต่ออายุมานั้นจะแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ด้วยเช่นกัน โดยเป็นผลอันเนื่องมาจากการคำนวณค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้านั้น

ทั้งนี้ หากค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับก่อนหน้านั้นต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ จะส่งผลให้ค่าเช่าพื้นฐานในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีการต่ออายุมานั้นต่ำกว่าค่าเช่าพื้นฐานที่ประมาณการไว้สำหรับระยะเวลาการเช่านั้นๆ ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และกองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือได้ผลตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้เช่นกัน

ในทางกลับกัน หากค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับก่อนหน้านั้นสูงกว่าที่ประมาณการไว้ จะส่งผลให้ค่าเช่าพื้นฐานในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับต่อมาสูงกว่าค่าเช่าพื้นฐานที่ประมาณการไว้สำหรับระยะเวลาการเช่านั้นๆ ด้วยเหตุนี้ ผู้เช่าหลักมีความจำเป็นที่จะต้องทำให้ผลประโยชน์สูงกว่าที่ประมาณการไว้เพื่อจะสามารถชำระค่าเช่าพื้นฐานที่สูงขึ้นได้ ซึ่งหากเหตุที่ทำให้ผลประโยชน์ของช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับก่อนหน้านั้นเป็นเพียงเหตุชั่วคราวหรือไม่ได้ส่งผลกระทบต่อเติบโตในเชิงรายได้ของทรัพย์สินโครงการฯ นั้นๆ ในระยะยาว ย่อมอาจกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลักต่อไปในอนาคต ซึ่งอาจรวมถึงการค้างชำระค่าเช่าหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าหลักรายใหม่ที่สามารถจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับผู้เช่าหลักรายเดิม อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์และการได้รับผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้เช่นกัน

**(5) ความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์โดยมิได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรัสต์**

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ เข้าทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้ง ทรัสต์จะมีข้อกำหนดและเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ เช่น (1) กรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงและได้เลิกโครงการตามที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์และได้มีการดำเนินการชำระบัญชีกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน (3) การให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ (5) ทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วน โดยทรัสต์เห็นว่าการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลา 90 วัน หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิลาออกตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวแล้วแต่เป็นเหตุให้มีการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ได้รับค่าชดเชยใดๆจากกองทรัสต์ นอกเหนือจากค่าธรรมเนียมที่ครบกำหนดชำระ และค่าใช้จ่ายที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ชำระแทนกองทรัสต์ ทั้งนี้ตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อกำหนดว่า ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยสาเหตุใด อันมิได้เนื่องมาจากสาเหตุในข้อ (1) ถึง (6) ข้างต้น และมีได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลา 10 ปี ภายหลังจากวันที่เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ (โดยทรัพย์สินของกองทรัสต์) ตกลงจะชำระค่าชดเชยการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลา 5 ปี (โดยคำนวณจากอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานและค่าธรรมเนียมพิเศษเฉลี่ยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับในระยะเวลา 12 เดือนก่อนหน้า หรือตามสัดส่วนที่เทียบเท่า) โดยกำหนดชำระในวันที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับ ดังนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์โดยสาเหตุอื่นซึ่งมิได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในช่วงระยะเวลาดังกล่าว จะส่งผลให้กองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการชำระค่าชดเชยการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราตามที่ระบุข้างต้น

**(6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินโครงการฯ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง**

ทรัพย์สินโครงการฯ แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของ

ลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปี จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรมมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ เช่น การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ลิฟต์ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินโครงการฯ และความเสี่ยงจากการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมที่ไม่อาจคาดการณ์ได้มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเมื่อทรัพย์สินโครงการฯ มีระยะเวลาดำเนินการเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ นอกจากนี้ ทรัพย์สินอาจจะต้องมีการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษานอกเหนือจากตามแผนที่วางไว้ ในกรณีที่ปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นเนื่องจากการบังคับใช้ของกฎหมายหรือกฎหมายใหม่ ซึ่งอาจทำให้ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมเกินกว่าที่คาดการณ์ไว้ อนึ่ง การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินโครงการฯ อาจได้รับผลกระทบจากการซ่อมแซมบำรุงรักษา และยังสามารถส่งผลกระทบกับผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการฯ นั้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถที่จะจ่ายค่าเช่าได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรืออาจทำให้บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าอย่างเต็มที่สำหรับพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงรักษา

ทั้งนี้ สัญญาบริหารโรงแรมของทรัพย์สินโครงการฯ มีข้อกำหนดให้ผู้เช่าหลักจัดสรรเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษาเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง และอุปกรณ์ (FF&E Reserve) (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าจะกันสำรองไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการลงทุน (Capital Expenditure Sinking Fund) อย่างไรก็ตาม เงินสำรองดังกล่าวอาจจะไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือการต่อเติมของทรัพย์สินโครงการฯ ในอนาคตเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ในกรณีที่เงินสำรองไม่เพียงพอ กองทรัสต์จะต้องพิจารณาแหล่งเงินทุนอื่นๆ เพื่อใช้ในการปรับปรุงและต่อเติมของทรัพย์สินโครงการฯ เพื่อไม่ให้เกิดการที่เงินสำรองไม่เพียงพอส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ โดยการที่เงินสำรองไม่เพียงพออาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัพย์สินโครงการฯ ได้

การดำเนินการปรับปรุงและซ่อมแซมจะเป็นไปตามระยะเวลาที่ผู้บริหารทรัพย์สินโครงการฯ หรือบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน หรือผู้เช่าหลักเห็นสมควร และได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งโดยปกติ การดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ จะต้องไม่หยุดชะงักในระหว่างการซ่อมแซมบำรุงรักษา นอกจากนี้ การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินงานเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุง โดยพื้นที่ส่วนอื่น ยังคงเปิดให้ดำเนินการปกติ เว้นแต่หากจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ ซึ่งหากเปิดดำเนินการแล้วลูกค้าที่เข้าพักอาจไม่ได้รับความสะดวก และอาจทำให้มีการร้องเรียนหรือไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการเปิดให้บริการ ณ ขณะนั้น ผู้เช่าหลักหรือผู้บริหารโรงแรมอาจพิจารณาที่จะหยุดการให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่

#### (7) การพึ่งพิงผู้บริหารโรงแรม และการใช้เครื่องหมายการค้า หรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินโครงการฯ

ผู้บริหารโรงแรมเป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้สัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรม ซึ่งผู้บริหารโรงแรมหรือบุคคลที่สามจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าหลักในการใช้เครื่องหมายการค้าหรือเครื่องหมายบริการของผู้บริหารโรงแรมเพื่อหรืออันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ ในกรณีที่สัญญาระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรม หรือบุคคลที่สามที่ให้สิทธิดังกล่าว ได้สิ้นสุดลง โดยไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม การใช้เครื่องหมายการค้า



เครื่องหมายบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการจะสิ้นสุดลง เครื่องหมายหรือวัตถุใดๆ ที่มีเครื่องหมาย หรือ เครื่องบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างทรัพย์สินโครงการกับผู้บริหารโรงแรม หรือบุคคลที่สามนั้น จะต้องถูก ถอดออกไปจากโรงแรม และผู้บริหารโรงแรมหรือบุคคลที่สามนั้นจะไม่ให้บริการอีกต่อไป นอกจากนี้ เมื่อสัญญาบริหาร โรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมสิ้นสุดลง อาจทำให้สูญเสียช่องทางการจำหน่ายห้องพัก และการเข้าถึงระบบ การจองส่วนกลางได้ รวมไปถึงการสูญเสียฐานลูกค้าประจำของผู้บริหารโรงแรมและสมาชิกด้วย

นอกจากนี้ หากเกิดความเสื่อมเสียต่อชื่อหรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรม หรือแบรนด์ของเครือเดียวกัน อาจส่งผล ต่อชื่อเสียงของทรัพย์สินโครงการ และความสามารถในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาพัก ซึ่งอาจเกิดผลกระทบในทางลบต่อ ธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และได้รับการปรับปรุงและดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดีอย่าง อย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น หากสัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้บริหารโรงแรมใหม่ก็จะสามารถบริหารทรัพย์สินโครงการ ต่อไปได้

นอกจากนี้ เนื่องจากทรัพย์สินโครงการ แต่ละแห่งจะมีการบริหารจัดการโดยผู้บริหารโรงแรมที่ต่างกันไปแล้วอยู่ ในหลายประเทศ ในกรณีเกิดความเสื่อมเสียต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมรายใดรายหนึ่ง ความเสี่ยงที่ความเสื่อมเสีย ต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมหนึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยรวมอย่างมีนัยสำคัญจึงเป็นไปได้ น้อย ทั้งนี้ ผู้บริหารโรงแรมแต่ละราย เป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีการประกอบธุรกิจภายใต้แบรนด์ของตนมาเป็นระยะเวลานาน ในตลาดของการบริหารจัดการโรงแรม อีกทั้งผู้บริหารโรงแรมแต่ละรายมีมาตรฐานการบริการ หรือ Brand Standards ที่เป็นสากลและเป็นที่ยอมรับในแวดวงธุรกิจโรงแรมและสามารถสร้างเสริมและดำรงชื่อเสียงของแบรนด์ของตนได้อย่าง สม่าเสมอซึ่งเป็นที่รู้จักทั่วโลก ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้บริหารโรงแรมเหล่านี้มีความสามารถและมาตรการในการดูแลชื่อเสียง และมาตรฐานของแบรนด์ของตนได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ความเสี่ยงที่จะเกิดความเสื่อมเสียต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมจึง เป็นไปได้น้อย

#### (8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ Amendment and Restatement กับสถาบันการเงิน แห่งเดิม เพื่อกู้เงินมาชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยคงค้างของเงินกู้เดิมรวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่ เกิดขึ้นจากสัญญา Amendment and Restatement รวมเป็นหนี้สินใหม่ตามสัญญาจำนวน 61.45 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ซึ่งครบกำหนดชำระคืนภายใน 12 เดือนนับจากวันที่สัญญามีผลบังคับ

ต่อมาในวันที่ 8 กรกฎาคม 2565 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญา Second Amendment and Restatement กับผู้ให้กู้ รายเดิมเพื่อขยายระยะเวลาสำหรับเงินกู้จำนวน 61.45 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา และดอกเบี้ยคงค้างจำนวน 0.83 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกาตามสัญญา Amendment and Restatement รวมเป็นเงินกู้ใหม่จำนวน 62.28 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เงินกู้ดังกล่าวครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 9 ธันวาคม 2565 (วันครบกำหนดเริ่มแรก) หรือวันที่ได้รับการขยายวันครบ



กำหนดออกไป ทั้งนี้ไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ครบกำหนดเริ่มแรก เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9 ต่อปี นอกจากนี้บริษัทย่อยและสถาบันการเงินผู้ให้กู้มีการทำหนังสือ Supplemental Interest and Makewhole Payment Side Letter เพื่อกำหนดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเติมจากสัญญา Second Amendment and Restatement อีกร้อยละ 1.8 ต่อปี

ทั้งนี้ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ Second Amendment and Restatement ได้ระบุเงื่อนไขให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนหรือการเพิ่มทรัพย์สินและการรับทราบสำหรับวงเงินกู้ยืมใหม่ อย่างไรก็ตาม หลังจากการหารือกับทางสถาบันการเงินถึงทางเลือกที่เป็นไปได้ในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว จึงได้เสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 6 ธันวาคม 2565 พิจารณาดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกลุ่มกองทรัสต์ฯ โดยการขายหุ้นของบริษัทย่อย และต่อมาในวันที่ 8 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์และสถาบันการเงินผู้ให้กู้ได้เข้าทำสัญญา Facility Letter โดยในสัญญาดังกล่าวได้สรุปข้อตกลงการกู้ยืมระหว่างบริษัทย่อยและสถาบันการเงินผู้ให้กู้โดยอ้างถึงสัญญาการกู้ยืมทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง รวมเรียกว่า the Amended Facility Agreement โดยได้ระบุวันครบกำหนดที่ได้รับการขยายเป็นวันที่ 9 มิถุนายน 2566 สำหรับการชำระคืนเงินกู้จำนวน 62.28 ล้านดอลลาร์หรือเม็ดเงินรวมถึงดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ตามสัญญา Second Amendment and Restatement จนถึงวันที่ครบกำหนดที่ได้รับการขยาย จะถูกชำระทั้งจำนวนในวันครบกำหนด

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยในช่วงอายุสัญญาเงินกู้ ตลอดจนภาระในการชำระคืนเงินต้น ซึ่งอาจจะกระทบกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายเงินผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ สัญญาเงินกู้อาจมีเงื่อนไขบางประการสำหรับกองทรัสต์ โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือเงินต้น และปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ได้ อาจเป็นเหตุให้ผู้ให้กู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือบังคับตามสิทธิของตนภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน เช่น ผู้ให้กู้อาจเรียกให้ชำระเงินต้นคืนในทันทีไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน หรืออาจบังคับเอาหลักประกันภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน อย่างไรก็ดี เมื่อเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ครบกำหนดการชำระคืนเงินต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่น ซึ่งอาจรวมถึงการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม การออกหุ้นกู้ หรือการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทประกันชีวิต และ/หรือ บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ นิติบุคคลประเภทอื่นซึ่งได้รับอนุญาตในการให้เงินกู้ยืมแก่กองทรัสต์ได้ เพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาแหล่งเงินทุนที่ดีที่สุดสำหรับผู้ถือหุ้นและกองทรัสต์ โดยจะคำนึงถึงหลักประกันและความสามารถในการคืนเงินต้นของกองทรัสต์ประกอบการพิจารณา อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่อาจมีความแตกต่างจากข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งแตกต่างจากเดิม และอาจจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การทำธุรกรรมเพื่อป้องกันความเสี่ยงจาก

ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอย้ายระยะเวลาการชำระหนี้ หรือการผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการผิดสัญญาภายใต้สัญญาкупยืมเงิน

#### (9) กองทรัสต์ต้องพึ่งพามุคคณภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ

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

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า บริการจากบุคคลภายนอกที่ต้องให้บริการต่อทรัพย์สินโครงการฯ นั้นเป็นบริการที่สามารถหาผู้ให้บริการรายอื่นในตลาดมาทดแทนได้โดยไม่ลำบากมากนัก เนื่องจากเป็นบริการที่ต้องมีการดำเนินการในโรงแรมเป็นการทั่วไป ดังนั้น ความเสี่ยงที่การหยุดชะงักของบริการบางประการที่จะเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ และมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ นั้น น่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย

#### (10) กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหารโรงแรมได้โดยตรง

ผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจ่ายเงินปันส่วนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ขึ้นกับการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าหลัก ทั้งนี้ ความสามารถของผู้เช่าหลักในการจ่ายค่าเช่าขึ้นอยู่กับกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ของแต่ละทรัพย์สินโครงการฯ โดยบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักซึ่งมีอำนาจเต็มในการบริหารทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งผู้เช่าหลักแต่ละรายจะเข้าทำสัญญาบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรม โดยที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้บริหารโรงแรมเหล่านี้ แต่ผลประกอบการของกองทรัสต์ จะยังขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมอยู่ ดังนั้น จึงอาจไม่สามารถรับรองได้ว่าทรัพย์สินโครงการฯ จะยังคงดำเนินการ บริหาร และได้รับการบำรุงรักษา ตามที่คาดไว้ต่อไปในอนาคต ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารโรงแรมของทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งได้รับการว่าจ้างจากผู้เช่าหลักเหล่านี้ถือได้ว่าเป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีความเชี่ยวชาญ มีชื่อเสียง และมีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมเป็นอย่างดี นอกจากนี้ ผู้บริหารโรงแรมยังมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการควบคุมและตรวจสอบการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านผู้ให้เช่าทรัพย์สินและสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ต่อไป

#### (11) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าหลักได้ในอนาคต

ภายใต้สัญญาเช่า บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักตกลงทำสัญญาเช่าซึ่งมีระยะเวลาเช่า 3 ปี และเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักตกลงจะให้ผู้เช่าหลักเช่าทรัพย์สินต่อไปอีกคราวละ 3 ปีโดยอัตโนมัติ (automatic renewal) จนกว่าบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะขาดคุณสมบัติในการเป็นเจ้าของหรือมีสิทธิในทรัพย์สินที่

ในกรณีที่สัญญาเช่าของทรัพย์สินโครงการฯ สิ้นสุดลงโดยมีการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินอาจต้องใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการฯ รายใหม่แทนผู้เช่าหลักเดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจมีคุณสมบัติหรือความสามารถไม่เทียบเท่ากับผู้เช่าหลักเดิม หรืออาจไม่สามารถหาผู้เช่าหลักรายใหม่ที่สามารถจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับผู้เช่าหลักรายเดิมได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามลำดับ

นอกจากนี้ หากผู้เช่าหลักมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือขาดคุณสมบัติบางประการที่กฎหมายกำหนดไว้ซึ่งไม่ได้เกิดจากความผิดหรือความประมาทเลินเล่อของผู้เช่าหลัก อันทำให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถต่อสัญญาเช่านี้ได้ ผู้เช่าหลักไม่มีหน้าที่รับผิดชอบตามสัญญา แต่จะถือว่าเป็นเหตุผิดนัดที่อาจเป็นเหตุให้เลิกสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เช่นกัน

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าหลักยังสามารถเช่าทรัพย์สินโครงการฯ นั้น เพื่อบริหารต่อไปได้อีกระยะเวลาหนึ่งเป็นการชั่วคราว ผู้เช่าหลักและบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะต้องร่วมกันหาแนวทางเพื่อให้มีผู้เช่ารายอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ เพื่อบริหารแทนผู้เช่าหลัก ในกรณีนี้ ผู้เช่าหลักตกลงที่จะต่อระยะเวลาเช่าเพื่อบริหารต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ได้ ทั้งนี้ บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ขยายระยะเวลาออกไป

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินโครงการฯ เป็นทรัพย์สินที่ได้รับการดูแลและปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดี และจากข้อมูลในอดีตนั้นทรัพย์สินโครงการฯ มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง สถานที่ตั้งนั้นตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความสามารถในการดึงดูดผู้มาใช้บริการ ประกอบกับทรัพย์สินโครงการฯ แต่ละแห่งมีผู้บริหารโรงแรมที่มีความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจโรงแรมดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมอยู่และมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักเป็นอย่างดีในบริเวณนั้นๆ ด้วยเหตุดังกล่าว ความเสี่ยงที่จะไม่สามารถหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ได้นั้นน่าจะเป็นไปค่อนข้างต่ำ นอกจากนี้ ใน

กรณีที่ไม่สามารถหาผู้เช่าหลักมาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ได้นั้น ยังสามารถพิจารณาทางเลือกอื่นโดยการนำทรัพย์สินโครงการฯ ออกขายให้แก่บุคคลภายนอกได้ เนื่องจากลักษณะ สภาพ จำนวนผู้ใช้บริการ และที่ตั้งของทรัพย์สินโครงการฯ นั้นน่าจะสามารถดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่ยาก อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินโครงการฯ อันเนื่องมาจากเหตุดังกล่าวข้างต้น ซึ่งจะต้องดำเนินการขายในระยะเวลาที่จำกัด อาจส่งผลให้ราคาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ต่ำกว่ามูลค่าการเช่าลงทุนของทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในตอนแรก

**(12) กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์จากประสบการณ์ของบริษัทผู้ขายฯ ในการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาห้ามขายหน่วยทรัสต์**

ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเสร็จสิ้น บริษัทผู้ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง ได้แก่ บริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk. และบริษัท Leebro Holding Pte Ltd ได้เข้าถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้ ในสัดส่วนตามที่ได้ตกลงกันไว้ ซึ่งเท่ากับ 63,928,100 หน่วย (หรือร้อยละ 18.12 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก) และ 4,417,200 หน่วย (หรือร้อยละ 1.25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก) ตามลำดับ โดยบริษัทดังกล่าวตกลงที่จะไม่ขายหน่วยทรัสต์ของตนที่ได้จองซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้นในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันแรกที่มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ (วันที่ 27 ธันวาคม 2560)

การที่บริษัทผู้ขายฯ เข้ามาถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะทำให้ผลประโยชน์ของบริษัทผู้ขายฯ ดังกล่าวสอดคล้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการมีส่วนได้เสียในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนของหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยผู้ขายฯ นอกจากนี้ ภายใต้อายุเวลาที่บริษัทผู้ขายฯ ดังกล่าวตกลงที่จะไม่ขายหน่วยทรัสต์ที่ตนจองซื้อตามสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามความครบถ้วนของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยบริษัทผู้ขายฯ ดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา โดยจะตรวจสอบรายชื่อจากทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีอยู่ทั้งหมดอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ทั้งนี้หากพบว่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามความเหมาะสม และ/หรือ ตามสิทธิที่มีตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ไม่มีสิ่งใดรับประกันได้ว่าบริษัทผู้ขายฯ ดังกล่าวจะไม่จำหน่าย หรือโอนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่ดังกล่าวไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาห้ามขายหน่วยทรัสต์ของบริษัทผู้ขายฯ ที่จองซื้อตามสัญญา ในกรณีที่บริษัทผู้ขายฯ ดังกล่าวตัดสินใจโอนหรือขายหน่วยทรัสต์ ทำให้บริษัทผู้ขายฯ ไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจขาดแรงจูงใจในการใช้ประสบการณ์ของบริษัทผู้ขายฯ ให้เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินโครงการฯ เช่น การให้คำแนะนำต่อกองทรัสต์ในด้านกฎหมาย แนวปฏิบัติและขั้นตอนการดำเนินการต่างๆ ในประเทศที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อจัดการทรัพย์สินโครงการฯ และอาจจะส่งผลถึงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ. สิ้นปี 2563 แม้ว่าข้อตกลงที่จะไม่ขายหน่วยทรัสต์ของบริษัทผู้ขายทรัพย์สินที่ได้จองซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้นในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันแรกที่มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ ได้ครบกำหนดแล้ว (ตั้งแต่สิ้นปี 2562) แต่บริษัทผู้ขายทรัพย์สินก็ยังไม่มีการขายหน่วยทรัสต์ออกมาแต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์จะยังคงบริหารโดยผู้บริหารโรงแรมผู้มีประสบการณ์ในระดับสากลและมีประสบการณ์ในประเทศที่เกี่ยวข้องนั้นๆ จึงน่าจะสามารถลดความเสี่ยงจากผลกระทบต่อการดำเนินงานและสภาพทางการเงินของทรัพย์สินโครงการฯ ตลอดจนผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ภายหลังจากที่พันธมิตรทางธุรกิจตัดสินใจโอนหรือขายหน่วยทรัสต์แล้ว

**(13) กองทรัสต์อาจเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจจะจำกัดผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินโครงการฯ และการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถคุ้มครองความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราทั้งหมด**

การลงทุนของกองทรัสต์ประกอบด้วยการลงทุนในหลายประเทศ ซึ่งรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นเป็นสกุลเงินต่างประเทศ เช่น เงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ นอกจากนี้ รายได้และรายจ่ายของบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศจะเป็นสกุลเงินของประเทศที่เกี่ยวข้องนั้นๆ ในขณะที่เงินที่ได้รับจากการระดมทุนและการจ่ายผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นสกุลเงินบาท ทำให้กองทรัสต์ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

โดยรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศเวียดนามและอินโดนีเซีย จะอยู่ในรูปของเงินสกุลดองเวียดนามและรูเปียอินโดนีเซีย แต่จะเทียบเคียง (benchmark) จากเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ โดยผู้เช่าหลักจะชำระเงินให้กับบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินในรูปของเงินสกุลเวียดนามดอง และ รูเปียอินโดนีเซีย ตามลำดับ และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะจ่ายผลประโยชน์ในรูปของเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐให้กับบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศ และให้กับบริษัท Strategic Hospitality Holding Limited (BVI) ต่อไป ด้วยลักษณะรายรับที่อยู่ในรูปของเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยง หรือเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าสำหรับอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐและเงินบาท โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความเหมาะสมของกลไกและเครื่องมือในการลดความเสี่ยง รวมถึงพิจารณาปัจจัยอื่น ๆ ประกอบ เช่น กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคอยตรวจสอบอัตราแลกเปลี่ยน (Swap Point Rate) ทุก ๆ 3 เดือน เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงได้เสมอไป และการป้องกันความเสี่ยงอาจไม่ให้ผลตอบแทนตามที่คาดหวังต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือต่อสภาพทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ไม่มีการป้องกันความเสี่ยงใดที่จะป้องกันกองทรัสต์ จากความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศทั้งหมดได้ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ อนึ่ง การทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงอาจไม่สามารถคุ้มครองกองทรัสต์จากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ทั้งหมด หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์เนื่องจากสาเหตุดังต่อไปนี้

- ธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงที่มีอยู่อาจไม่สอดคล้องโดยตรงกับความเสี่ยงที่ต้องการได้รับความคุ้มครอง

- ระยะเวลา หรือจำนวนเงินที่ตั้งไว้สำหรับการป้องกันความเสี่ยงอาจไม่สัมพันธ์กับระยะเวลาของความต้องการใช้ที่เกี่ยวข้อง
- คู่สัญญาภายใต้ธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญาในหน้าที่ที่ต้องชำระ
- ความน่าเชื่อถือของคู่สัญญาที่ค้างชำระเงินตามธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงอาจถูกลดระดับลงจนถึงระดับที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถขายใช้หรือโอนสิทธิในฝั่งของตนในธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงนี้ได้
- มูลค่าของตราสารอนุพันธ์สำหรับการป้องกันความเสี่ยงอาจถูกปรับปรุงในอนาคตเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานทางบัญชีในการสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม
- การปรับลดลงของมูลค่าของตราสารป้องกันความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญ อันเกิดจากการลดมูลค่าเพื่อให้เท่ากับมูลค่ายุติธรรม จะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ลดลงได้ และการทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงโดยทั่วไปจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งอาจจะส่งผลให้ผลตอบแทนโดยรวมลดลง โดยค่าใช้จ่ายเหล่านี้อาจจะเพิ่มขึ้นเมื่อระยะเวลาของการทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงเพิ่มขึ้น หรือในช่วงเวลาที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวขึ้นและมีความผันผวน ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้อาจจะจำกัดจำนวนผลตอบแทนที่จะสามารถจ่ายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาประโยชน์การเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงประกอบกับค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม

**(14) การจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ แก่กองทรัสต์ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลง และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการควบคุม การเคลื่อนย้ายเงินทุน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในแต่ละประเทศที่กองทรัสต์ลงทุน**

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

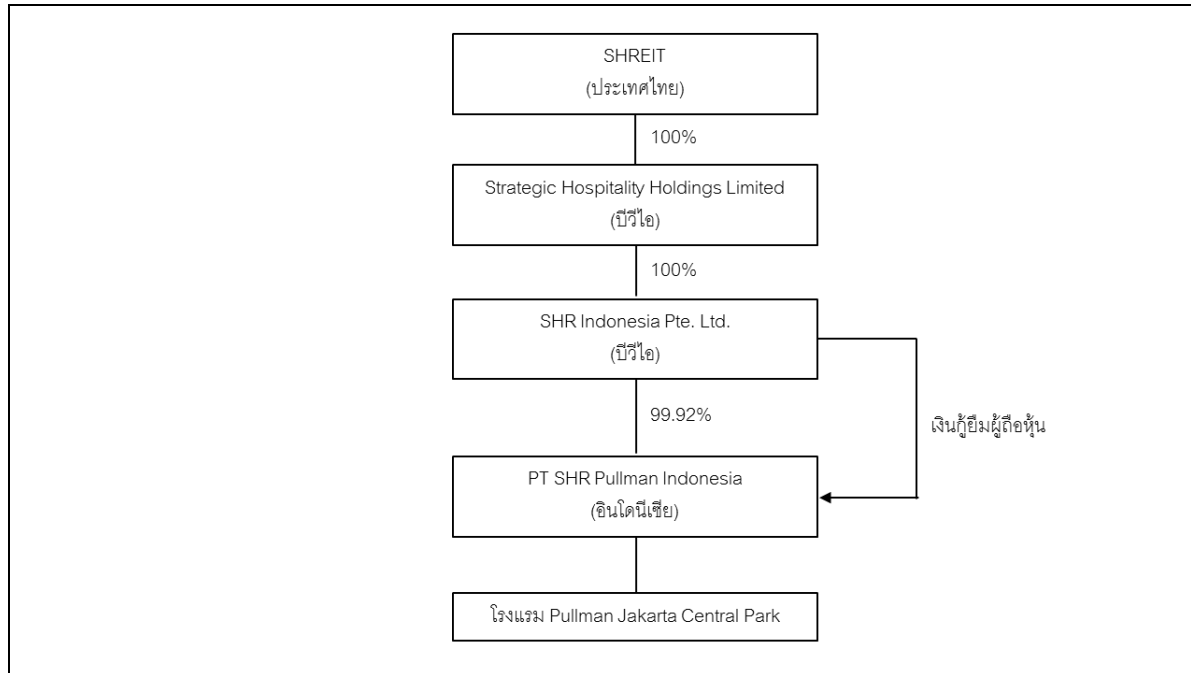
ยกตัวอย่างเช่น 1) การส่งเงินโดยการจ่ายเงินปันผลในบางประเทศ เช่น ในประเทศอินโดนีเซีย บริษัทจะสามารถจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และสามารถจ่ายได้ในกรณีที่มิได้กำไรสุทธิหลังหักภาษีและหักค่าเสื่อมราคา (ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด) แล้วเท่านั้น และเนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดเหล่านี้จึงทำให้บริษัทอาจมีสภาพคล่องส่วนเกินที่ไม่สามารถจ่ายออกมาในรูปของเงินปันผลได้ 2) การส่งเงินในรูปของการชำระเงินต้นของเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นนั้นมีข้อจำกัด โดยจะสามารถกระทำได้ในกรณีที่มิได้กำไรสุทธิระหว่างบริษัท และมียอดเงินต้นคงเหลือเท่านั้น โดยหากมีการชำระเงินต้นของเงินกู้ยืมครบตามจำนวน กองทรัสต์อาจมีความจำเป็นในการเปลี่ยนรูปแบบในการส่งเงินระหว่างบริษัทที่เข้าลงทุน ซึ่งอาจมี

ผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่แตกต่างจากเดิม และอาจมีผลกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงาน  
ของทรัสต์สินโครงการฯ แก่กองทรัสต์

รายละเอียดตามแผนภาพผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องของทรัสต์สินโครงการฯ เป็นดังนี้



**แผนภาพผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park**  
**โครงสร้างการถือหุ้นของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park**



**ชั้นที่ 1 ประเทศอินโดนีเซีย**

| บริษัท                        | รายการ  | ภาษีที่เกี่ยวข้อง                                |
|-------------------------------|---|--|
| บริษัท PT SHR Hotel Indonesia | รายได้ค่าเช่า   | ภาษีสุดท้าย (Final Tax) ร้อยละ 10 <sup>(4)</sup> |
|                               | หัก : ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน   |  |
|                               | หัก : ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมในการบริหารและค่าบริการให้ บริษัท SHR Indonesia Pte.Ltd | ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 20                       |
|                               | หัก : ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับผู้ถือหุ้น บริษัท SHR Indonesia Pte.Ltd                     | ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 20                       |
|                               | กำไร (ขาดทุน) สุทธิ <sup>(2)</sup>  | -ไม่มี   |
|                               | รายการอื่น  |  |
|                               | จ่ายชำระคืนเงินต้นให้ บริษัท SHR Indonesia Pte.Ltd <sup>(1)</sup>                   | -ไม่มี-  |
|                               | เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิ (ถ้ามี) ให้ บริษัท SHR Indonesia Pte.Ltd <sup>(3)</sup>   | ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 20                       |

หมายเหตุ :

- (1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท PT SHR Hotel Indonesia มีเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นดังกล่าวเหลืออยู่จำนวนประมาณ 992 ล้านบาทอินโดนีเซีย (ประมาณ 63.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) ซึ่งคาดว่าเงินกู้ยืมดังกล่าวจะถูกชำระคืนทั้งหมดในระยะเวลาประมาณ 10 ปี (โดยคำนวณจากรายได้ที่ได้รับจาก

ค่าเช่าพื้นฐานในปัจจุบัน) ยกเว้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นจะให้เงินกู้ยืมเพิ่มเติม ทั้งนี้ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของ โรงแรมที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคตและความเหมาะสมในการชำระคืนเงินกู้เพื่อส่งเงินกลับให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด โดยเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งในวิธีการส่งเงินกลับ นอกเหนือไปจากการส่งเงินกลับโดยวิธีอื่น เช่น เงินปันผล ดอกเบี้ย รายได้ในการบริหารและการบริการ เป็นต้น ซึ่งแต่ละวิธีจะมีภาระภาษีที่แตกต่างกัน

- (2) ไม่เสียภาษีนิติบุคคล หากเป็นกิจการที่ได้รับรายได้ค่าเช่าที่ต้องเสียภาษีสุดท้าย (Final Tax) ไปแล้ว
- (3) เงินปันผลจะถูกใช้เมื่อบริษัทมีกำไรในอนาคต
- (4) ภาษีมูลค่าเพิ่มจะคิดในอัตราร้อยละ 11 ของค่าเช่า ในกรณีของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park จะสามารถใช้ประโยชน์จากภาษีซื้อที่เกิดจากการซื้อทรัพย์สินโรงแรม Pullman Jakarta Central Park เพื่อมาหักภาษีขาย โดยภาษีซื้อ ณ 31 ธันวาคม 2565 ของบริษัท PT SHR Hotel Indonesia อยู่ที่ประมาณ 101,627 ล้านบาทปียอนด์เนเซีย (ประมาณ 6.46 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) ซึ่งคาดว่าจะสามารถใช้ประโยชน์จากภาษีซื้อดังกล่าวได้ประมาณ 13 ปี (โดยคำนวณจากรายได้ที่ได้รับจากค่าเช่าพื้นฐานในปัจจุบัน) ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ในอนาคต โดยหากภาษีซื้อดังกล่าวหมดลง โรงแรมจะมีภาระภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่า

## ชั้นที่ 2 บีวีไอ

| บริษัท                       | รายการ  | ภาษีที่เกี่ยวข้อง |
|------------------------------|---|-------------------|
| บริษัท SHR Indonesia Pte.Ltd | รายได้ดอกเบี้ยรับจาก บริษัท PT SHR Hotel Indonesia  |                   |
|                              | รายได้เงินปันผลจาก บริษัท PT SHR Hotel Indonesia  |                   |
|                              | รายได้ในการบริหารและการบริการจาก บริษัท PT SHR Hotel Indonesia                            |                   |
|                              | หัก : รายจ่ายอื่น ๆ   |                   |
|                              | กำไรสุทธิ <sup>(1)</sup>  | -ไม่มี-           |
|                              | รายการอื่น  |                   |
|                              | รับคืนเงินกู้จาก บริษัท PT SHR Hotel Indonesia  |                   |
|                              | เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิให้ บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited <sup>(2)</sup> | -ไม่มี-           |

หมายเหตุ :

- (1) บริษัทที่ตั้งอยู่ใน บีวีไอ ได้รับการยกเว้นภาษีนิติบุคคล
- (2) บีวีไอ จ่ายเงินปันผลสามารถทำได้ภายใต้การทดสอบความเพียงพอของทรัพย์สินสุทธิ (Solvency Test) โดยหากมีทรัพย์สินยังมากกว่าหนี้สิน จะสามารถจ่ายเงินสดส่วนเกินออกมาจากกำไรสุทธิในรูปการจ่ายเงินปันผลได้

## ชั้นที่ 3 บีวีไอ

| บริษัท  | รายการ   | ภาษีที่เกี่ยวข้อง |
|---|--|-------------------|
| บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited | รายได้เงินปันผลจาก บริษัท SHR Indonesia Pte.Ltd      |                   |
|   | หัก : รายจ่ายอื่น ๆ                                  |                   |
|   | กำไรสุทธิ <sup>(1)</sup>                             | -ไม่มี-           |
|   | รายการอื่น   |                   |
|   | เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิให้กองทรัสต์ <sup>(2)</sup> | -ไม่มี-           |

หมายเหตุ :

- (1) บริษัทที่ตั้งอยู่ใน บิวิโอ ได้รับการยกเว้นภาษีนิติบุคคล
- (2) บิวิโอ จ่ายเงินปันผลสามารถทำได้ภายใต้การทดสอบความเพียงพอของทรัพย์สินสุทธิ (Solvency Test) โดยหากฝั่งทรัพย์สินยังมากกว่าหนี้สิน จะสามารถจ่ายเงินสดส่วนเกินออกมาจากกำไรสุทธิในรูปการจ่ายเงินปันผลได้ และ ยกเว้นภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากเงินปันผล

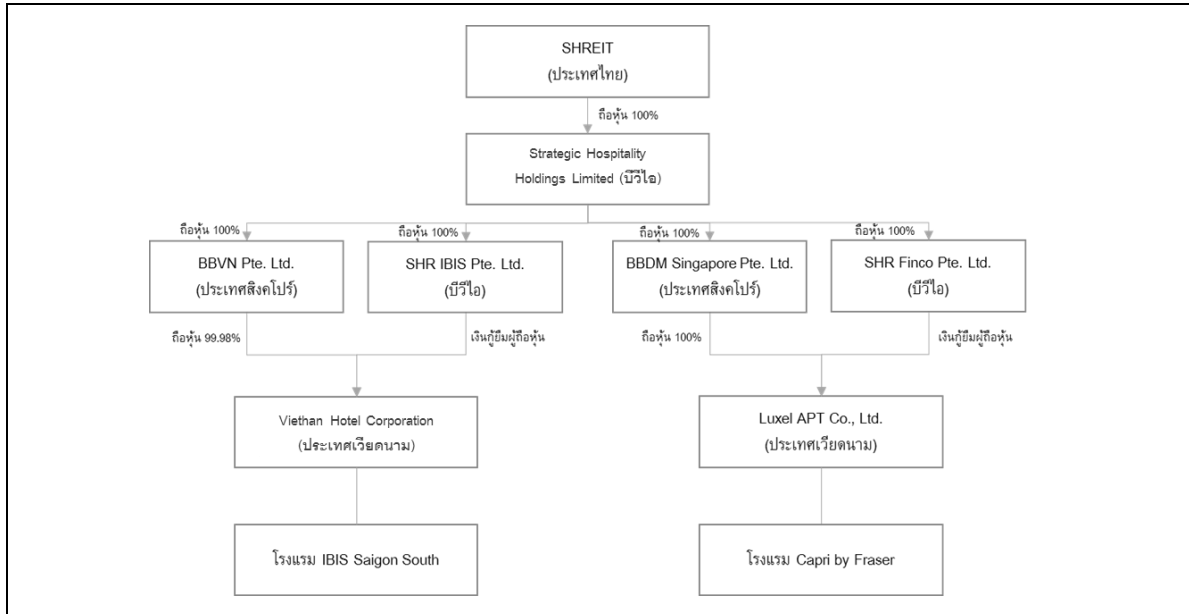
#### ชั้นที่ 4 ประเทศไทย

| บริษัท    | รายการ   | ภาษีที่เกี่ยวข้อง |
|-----------|--|-------------------|
| กองทรัสต์ | รายได้เงินปันผลจาก บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited |                   |
|           | หัก : รายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์                  |                   |
|           | กำไรสุทธิ <sup>(1)</sup>   | -ไม่มี-           |
|           | รายการอื่น   |                   |
|           | เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิให้ผู้ถือหุ้น                           |                   |

หมายเหตุ : กองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีนิติบุคคล

## แผนภาพผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องของโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South

### โครงสร้างการถือหุ้นของโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South



### ชั้นที่ 1 ประเทศเวียดนาม

| บริษัท  | รายการ   | ภาษีที่เกี่ยวข้อง          |
|---|--|----------------------------|
| บริษัท Luxel APT Company Limited และ บริษัท Viethan Hotel Corporation | รายได้ค่าเช่า  |                            |
|   | หัก : ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน  |                            |
|   | หัก : ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมในการบริหารและการบริการให้ บริษัท BBDM Singapore Pte Ltd และ บริษัท BBVN Pte Ltd | ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 10 |
|   | หัก : ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น บริษัท SHR Finco Pte Ltd และ บริษัท SHR IBIS Pte Ltd            | ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 5  |
|   | กำไร (ขาดทุน) สุทธิ  | ภาษีนิติบุคคลร้อยละ 20     |
|   | รายการอื่น   |                            |
|   | จ่ายชำระคืนเงินต้นให้ บริษัท SHR Finco Pte Ltd และ บริษัท SHR IBIS Pte Ltd <sup>(1)</sup>                    | -ไม่มี-                    |
|   | เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิ (ถ้ามี) ให้ บริษัท BBDM Singapore Pte Ltd และ บริษัท BBVN Pte Ltd <sup>(2)</sup>   | -ไม่มี-                    |

หมายเหตุ :

- (1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท Luxel APT Company Limited และ บริษัท Viethan Hotel Corporation มีเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นดังกล่าวเหลืออยู่ จำนวน ประมาณ 7.46 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 1.96 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ ซึ่งคาดว่าเงินกู้ยืมดังกล่าวจะถูกชำระคืนทั้งหมดในระยะเวลาประมาณ 8 ปี และ 6 ปี ตามลำดับ (โดยคำนวณจากรายได้ที่ได้รับจากค่าเช่าพื้นฐานในปัจจุบัน) ยกเว้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นจะให้เงินกู้ยืมเพิ่มเติม ทั้งนี้ระยะเวลา ชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของโรงแรมที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคตและความเหมาะสมในการชำระคืนเงินกู้เพื่อส่งเงินกลับให้มี ประสิทธิภาพมากที่สุด โดยเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งในวิธีการส่งเงินกลับ นอกเหนือไปจากการส่งเงินกลับโดยวิธีอื่น เช่น เงินปันผล ดอกเบี้ย รายได้ในการบริหารและการบริการ เป็นต้น ซึ่งแต่ละวิธีจะมีภาระภาษีที่แตกต่างกัน
- (2) เงินปันผลจะถูกใช้เมื่อบริษัทมีกำไรในอนาคต

## ชั้นที่ 2.1 บีวีไอ

| บริษัท  | รายการ   | ภาษีที่เกี่ยวข้อง |
|---|--|-------------------|
| บริษัท SHR Finco Pte Ltd.<br>และ บริษัท SHR IBIS Pte Ltd. | รายได้ดอกเบี้ยรับจาก บริษัท Luxel APT Company Limited และ บริษัท Viethan Hotel Corporation |                   |
|   | หัก : ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ   |                   |
|   | กำไรสุทธิ <sup>(1)</sup>   | -ไม่มี-           |
|   | รายการอื่น   |                   |
|   | รับคืนเงินกู้จาก บริษัท Luxel APT Company Limited และ บริษัท Viethan Hotel Corporation     |                   |
|   | เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิให้ บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited <sup>(2)</sup>  | -ไม่มี-           |

หมายเหตุ :

- (1) บริษัทที่ตั้งอยู่ใน บีวีไอ ได้รับการยกเว้นภาษีนิติบุคคล
- (2) บีวีไอ จ่ายปันผลโดยวิธี Solvency Test ซึ่งจะทดสอบจากผังทรัพย์สิน และผังหนี้สิน ซึ่งหากผังทรัพย์สินยังมากกว่าหนี้สิน จะสามารถจ่ายเงินสด ส่วนเกินออกมาจากกำไรสุทธิในรูปการจ่ายเงินปันผลได้ และ ยกเว้นภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากเงินปันผล

## ชั้นที่ 2.2 ประเทศสิงคโปร์

| บริษัท   | รายการ   | ภาษีที่เกี่ยวข้อง |
|--|--|-------------------|
| บริษัท BBDM Singapore Pte Ltd. และ<br>บริษัท BBVN Pte Ltd. | รายได้เงินปันผลจาก บริษัท Luxel APT Company Limited และ บริษัท Viethan Hotel Corporation               |                   |
|  | รายได้ในการบริหารและค่าบริการจาก บริษัท Luxel APT Company Limited และ บริษัท Viethan Hotel Corporation |                   |
|  | หัก : ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ   |                   |
|  | กำไรสุทธิ <sup>(1)</sup>   | -ไม่มี-           |
|  | รายการอื่น   |                   |
|  | เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิให้ บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited <sup>(2)</sup>              | -ไม่มี-           |

หมายเหตุ :

- (1) ไม่มีเนื่องจากเป็นรายได้ประเภทที่ได้รับการยกเว้นภาษี เช่นรายได้เงินปันผลที่ได้รับจากการลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น
- (2) ประเทศสิงคโปร์ ยกเว้นภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากเงินปันผล

### ชั้นที่ 3 บีวีไอ

| บริษัท  | รายการ  | ภาษีที่เกี่ยวข้อง |
|---|---|-------------------|
| บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited | รายได้เงินปันผลจาก บริษัท SHR Finco Pte Ltd และ บริษัท SHR IBIS Pte Ltd และ บริษัท BBDM Singapore Pte Ltd และ บริษัท BBVN Pte Ltd |                   |
|   | หัก : ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ  |                   |
|   | กำไรสุทธิ <sup>(1)</sup>  | -ไม่มี-           |
|   | รายการอื่น  |                   |
|   | เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิให้กองทรัสต์ <sup>(2)</sup>  | -ไม่มี-           |

หมายเหตุ :

- (1) บริษัทที่ตั้งอยู่ในบีวีไอ ได้รับการยกเว้นภาษีนิติบุคคล
- (2) บีวีไอ จ่ายเงินปันผลสามารถทำได้ภายใต้การทดสอบความเพียงพอของทรัพย์สินสุทธิ (Solvency Test) โดยหากมั่งทรัพย์สินยังมากกว่าหนี้สิน จะสามารถจ่ายเงินสดส่วนเกินออกมาจากกำไรสุทธิในรูปการจ่ายเงินปันผลได้ และ ยกเว้นภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากเงินปันผล

### ชั้นที่ 4 ประเทศไทย

| บริษัท    | รายการ   | ภาษีที่เกี่ยวข้อง |
|-----------|--|-------------------|
| กองทรัสต์ | รายได้เงินปันผลจาก บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited |                   |
|           | หัก : รายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์                  |                   |
|           | กำไรสุทธิ <sup>(1)</sup>   | -ไม่มี-           |
|           | รายการอื่น   |                   |
|           | เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิให้ผู้ถือหุ้น                           |                   |

หมายเหตุ : กองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีนิติบุคคล

- (15) อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ อาจไม่เท่ากับอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ เนื่องจากการสิ้นสุดเงื่อนไขการสนับสนุนรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI Support)

สำหรับโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ในประเทศอินโดนีเซีย บริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ได้แก่ บริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk ตกลงที่จะให้การสนับสนุนรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ

(NOI Support) แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานสุทธิตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงสนับสนุนรายได้ รวมระยะเวลา 12 เดือนน้อยกว่า 8.25 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เป็นระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 โดยบริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ตกลงชำระส่วนขาดในแต่ละปีไม่เกิน 2.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว ดังนั้น ตลอดระยะเวลาการสนับสนุนรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI Support) จากบริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park หากรายได้จากการดำเนินงานสุทธิที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานต่ำกว่ารายได้จากการดำเนินงานสุทธิที่ได้รับการสนับสนุน บริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ตกลงที่จะชำระส่วนต่างดังกล่าว ทั้งนี้ การสนับสนุนรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI Support) ในช่วงระยะเวลา 3 ปีนั้นจะช่วยให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลา 3 ปีแรก ไม่ได้รับผลกระทบจากการผันผวนหรือความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมากนักเนื่องจากการมีการสนับสนุนจากบริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park เพื่อให้รายได้จากการดำเนินการเป็นไปตามที่ประมาณไว้

นอกจากนี้ บริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ตกลงว่าในระหว่างระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่หน่วยทรัสต์ของบริษัทผู้ขายฯ ที่จองซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้นเริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2560 บริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park หรือบริษัทในเครือหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทดังกล่าว ซึ่งถือครองหน่วยทรัสต์ จะไม่ได้รับสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนของกองทรัสต์สำหรับหน่วยทรัสต์ของบริษัทผู้ขายฯ ที่จองซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีข้อตกลงในลักษณะเดียวกันนี้กับบริษัทผู้ขายโรงแรม Capri by Fraser และ IBIS Saigon South ในประเทศเวียดนาม เช่นกัน ดังนั้น ตลอดระยะเวลาที่บริษัทดังกล่าวไม่ได้รับสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนของกองทรัสต์ดังกล่าว ผลประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวจะถูกนำมาจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่น ซึ่งจะทำให้อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นนั้นสูงขึ้น เมื่อเทียบกับกรณีที่บริษัทดังกล่าวมีสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนสำหรับหน่วยทรัสต์ของบริษัทผู้ขายฯ ที่จองซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ เมื่อระยะเวลาดังกล่าวสิ้นสุดลง อาจส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผลประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนจะต้องจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกราย รวมถึงบริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park และบริษัทผู้ขายโรงแรม Capri by Fraser และ IBIS Saigon South ด้วย

- (16) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงทุนหรือบุคคลอื่น ๆ อาจไม่ได้รับค่าเสียหายซึ่งตนเรียกร้องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีความรับผิดชอบมีข้อจำกัดในบางกรณี

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลอื่น ๆ อาจมีการฟ้องร้องหรือเรียกร้องจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการกระทำใด ๆ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับหน้าที่ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ในอนาคต ภายใต้ข้อสัญญาของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อ หรือจงใจกระทำผิดหน้าที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อการปรับหรือค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีการจำกัด



อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) รวมถึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากการกระทำหรือการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะส่งผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

## 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ

### (1) กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตั้งอยู่

ทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์จะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอยหรือชะงักงัน ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจส่งผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในประเทศต่าง ๆ ที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย รวมทั้ง การชะลอตัวของธุรกิจข้ามชาติในประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ ตลอดจนปริมาณการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศลดลง ไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ ก็ตาม อาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เป็นลูกค้าของโรงแรมและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่มีจำนวนลดลงจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจที่ถดถอย

เนื่องด้วยปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่เข้ามาเข้าพักในทรัพย์สินโครงการฯ เป็นนักท่องเที่ยว และ/หรือ นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่าหลัก หรือ ผู้บริหารโรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากความแปรผันของจำนวนและประเภทของผู้เข้าพักตามการเปลี่ยนของฤดูกาลท่องเที่ยว และจากภาพพจน์ในทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่กระทบความน่าสนใจของประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ อาทิ เหตุการณ์ที่อาจกระทบต่อการประกอบธุรกิจ การประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างประเทศ รวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติ ความนิยม และ/หรือ ความเชื่อมั่นในการท่องเที่ยวในประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าว ผู้เช่าหลัก และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม อาจบรรเทาได้จากการกระจายกลุ่มลูกค้าโดยไม่จำกัดเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง หรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง สำหรับนำมาทดแทนซึ่งกันและกัน ในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวอย่างสอดคล้องกัน หากกรณีที่เกิดปัญหากับภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งก็ยังมีอีกกลุ่มลูกค้าที่สามารถมาทดแทนได้ นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ที่ตั้งอยู่ในหลายประเทศก็จะช่วยลดความเสี่ยงดังกล่าวได้เช่นกัน

**(2) ทรัพย์สินโครงการฯ อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น**

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยว อาทิ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดอุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกัน และ/หรือ ในแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพักในทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้น ทั้งในด้านราคาและคุณภาพการให้บริการ รูปลักษณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งกำลังซื้อ การใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพัก และความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะมีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้เช่าหลักอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ทั้งส่วนที่เป็นค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน ของผู้เช่าหลักอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงตกแต่งโรงแรมของตน รวมทั้งคุณภาพในการให้บริการ ให้มีขีดความสามารถที่เหนือกว่าและสามารถดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่า ซึ่งมีผลต่อศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าพักของโรงแรม

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าว อาจบรรเทาได้เนื่องจากทรัพย์สินโครงการฯ โดยทั่วไปตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางการเดินทางของผู้เข้าพักต่างชาติ ที่สะดวกสบาย และแวดล้อมด้วยสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน การคมนาคม รวมทั้งการออกแบบห้องพักที่สวยงามและมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทุกประเภท

**(3) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินโครงการฯ อาจไม่ได้รับความคุ้มครองเต็มจำนวนจากกรมธรรม์ประกันภัย**

จำนวนเงินที่สามารถเอาประกันภัยได้หรือจำนวนเงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยอาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินโครงการฯ ในการนี้กองทรัสต์จะจัดหาค่าปรึกษาจากที่ปรึกษาในด้านประกันภัยเพื่อจัดให้มีการกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทรัสต์เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องอาจมีเงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ หรืออาจมีการจำกัดขอบเขตความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย หรือมีข้อจำกัดเกี่ยวกับการจัดหากรมธรรม์ที่มีอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม นอกจากนี้ ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ หรือความบกพร่องในทรัพย์สินโครงการฯ อาจทำให้กองทรัสต์ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติม มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหาย หรือภาระหน้าที่อื่น ๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองเต็มจำนวนจากกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ ณ ทรัพย์สินโครงการฯ การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ ตามเงื่อนไขการเช่าหลักได้ และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่น ๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่าหลัก หรือบุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของ

โรคติดต่อ หรือความสูญเสียใด ๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้ หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทรัสต์อาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้น หรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าทดแทน (Replacement Cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทรัสต์ หรือของผู้เช่าหลักที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่างอาจไม่สามารถเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ รวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินโครงการฯ แต่ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการฯ

นอกจากนี้ กรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจเดิม และ/หรือ ที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### (4) ทรัพย์สินโครงการฯ อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) รวมถึงจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโครงการฯ และส่วนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ ก่อนการเข้าลงทุน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินโครงการฯ อยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมที่จะลงทุน และไม่พบว่าทรัพย์สินโครงการฯ มีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (นอกเหนือจากเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่น ๆ ของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งอาจต้องมีการใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือต้องมีการใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษาพิเศษหากพบเห็นภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) จะสามารถแสดงให้เห็นถึงความชำรุดบกพร่องเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ ในทุกกรณี อันรวมถึงความชำรุดบกพร่องที่ต้องการการซ่อมแซมและดูแลรักษา หรือสามารถแสดงให้เห็นถึงการไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการฯ หรือนิติบุคคลที่ถือทรัพย์สินโครงการฯ นั้นอยู่ และอาจจะมีการปฏิบัติผิดกฎหมาย และกฎระเบียบต่าง ๆ หรือความขาดตกบกพร่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ ที่ไม่ได้ตรวจพบ รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินโครงการฯ รายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร และรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินอาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบ ซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้

ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจ

มีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญในกรณีที่ทรัพย์สินโครงการฯ และส่วนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์หรือกฎหมาย กองทรัสต์อาจจะต้องรับภาระในด้านการเงินและด้านอื่น ๆ ซึ่งเกิดจากการละเมิดหรือไม่ปฏิบัติตามนั้น ๆ

นอกจากนี้ ขอบเขตของการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สินโครงการฯ จำกัดอยู่เพียง (1) ข้อมูลหรือเอกสารใด ๆ 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 โรงแรมซึ่งบริหารโดยผู้บริหารโรงแรม จะมีข้อกำหนดให้ต้องมีการตรวจสอบทางโครงสร้างและอาคารว่าได้มีการดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและอยู่ในสภาพที่ดี ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริหารโรงแรม อีกทั้ง ในการเจรจาสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเจรจากับบริษัทผู้ขาย ทรัพย์สินโครงการฯ แต่ละราย ให้มีการให้คำรับรองและคำรับประกันโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงคำรับรองและคำรับประกันเกี่ยวกับสภาพทรัพย์สิน ดังนั้น ในกรณีที่ทรัพย์สินโครงการฯ มีข้อชำรุดบกพร่องหรือมีการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และการมีข้อชำรุดบกพร่องหรือมีการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายของทรัพย์สินโครงการฯ ดังกล่าวอยู่ภายใต้ขอบเขตความรับผิดชอบของบริษัทผู้ขาย ทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ยังอาจมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองและคำรับประกันของบริษัทผู้ขาย ทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง

#### **(5) ความรับผิดชอบของบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศ และผู้ให้เช่าหลักที่มีอยู่ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุน**

ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะลงทุนทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน เนื่องจาก บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินได้มีการดำเนินธุรกิจมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง ดังนั้น จึงอาจมีความรับผิดชอบที่เกิดขึ้นก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุน นอกจากนี้ ไม่มีสิ่งใดรับประกันได้ว่าเอกสารที่สำคัญทั้งหมดและข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดได้ถูกเปิดเผยเพื่อตรวจสอบหรือสอบทานระหว่างการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) อีกทั้ง การตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ด้านกฎหมายอาจจะไม่สามารถแสดงให้เห็นถึงการฝ่าฝืนกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อสัญญาของสัญญาทั้งหมดของทรัพย์สินโครงการฯ ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญในการเข้าทำการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน ก่อนการเข้าลงทุนในหุ้น เพื่อตรวจสอบความรับผิดชอบต่าง ๆ ของนิติบุคคลเหล่านี้ นอกจากนี้ ในการเจรจาสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเจรจากับบริษัทผู้ขาย ทรัพย์สินโครงการฯ แต่ละราย ให้มีการให้คำรับรองและคำรับประกันโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงคำรับรองและคำรับประกันเกี่ยวกับความรับผิดชอบของบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศ และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่มีอยู่ ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าไป

ลงทุน ดังนั้น ในกรณีที่บริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศ และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินมีความรับผิดชอบก่อนที่จะกองทรัสต์จะเข้าไปลงทุน และการมีความรับผิดชอบดังกล่าวอยู่ภายใต้ขอบเขตความรับผิดชอบของบริษัทผู้ขายฯ ทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ยังอาจมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองและคำรับประกันของบริษัทผู้ขายฯ ทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง

**(6) การรับรอง การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหายโดยบริษัทผู้ขายฯ นั้นอยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวน และระยะเวลาจำกัด**

การรับรอง การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหายโดยบริษัทผู้ขายฯ ให้กับกองทรัสต์นั้น อยู่ภายใต้ข้อจำกัดของขอบเขต จำนวน และเวลาที่สามารถจะทำการเรียกร้องนั้นได้ โดยขอบเขต จำนวน และเวลาที่สามารถจะทำการเรียกร้องนั้นแบ่งแยกได้ตามความสำคัญของการรับรอง และการรับประกันในแต่ละเรื่อง ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งตามนโยบายในการเจรจาสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้องนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์แบ่งแยกการจำกัดความรับผิดชอบของผู้ขายออกเป็นสามประเภทหลัก คือ (1) การรับรอง และการรับประกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งหมายถึงการที่ผู้ขายรับรองว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย เช่น หุ่นในบริษัทหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในเวลาทำการซื้อขาย (2) การรับรอง และการรับประกันเกี่ยวกับความรับผิดชอบทางภาษี ซึ่งหมายถึงการที่ผู้ขายรับรองว่าทรัพย์สินที่ทำการซื้อขายไม่มีความรับผิดชอบด้านภาษี และ (3) การรับรอง และการรับประกันอื่นๆ นอกเหนือจาก (1) และ (2) ซึ่งหมายถึงการรับรองโดยผู้ขายทรัพย์สินในเรื่องอื่น ๆ เช่น ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ คดีความ ลูกจ้าง สถานะทางการเงิน และความถูกต้องของข้อมูลที่ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ขณะทำการซื้อขาย เป็นต้น

โดยการรับรอง และการรับประกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเจรจากับผู้ขายโดยมีกำหนดระยะเวลาสำหรับการรับรอง การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหายขึ้นอยู่กับทรัพย์สินโครงการฯ เช่น 10 ปี หรือไม่มีกำหนดระยะเวลา ส่วนการรับรอง และการรับประกันเกี่ยวกับความรับผิดชอบทางภาษี และการรับรอง และการรับประกันอื่นๆนั้น จะมีระยะเวลาที่แตกต่างกันไป เช่น 1 ปี ถึง 5 ปี เป็นต้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขทางธุรกิจกับผู้ขายภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับเงินคืนภายใต้คำรับรอง การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหาย สำหรับความสูญหายหรือความรับผิดชอบอันเกิดจากการการลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ผ่านทางบริษัทลงทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

**(7) ทางเข้าออกและที่จอดรถของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park จะไม่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน**

ทางเข้าออกและที่จอดรถของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park จะไม่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินโครงการฯ ที่

กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและที่จอดรถดังกล่าวถือครองโดยบริษัทอื่น ได้แก่ บริษัท PT Central Prima Kelola ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ บริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk. หรือ APL ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สิน และเป็นส่วนพื้นที่ที่มีการใช้ร่วมกันระหว่างทรัพย์สินอื่นซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับโรงแรม Pullman Jakarta Central Park อย่างไรก็ตาม บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะได้เข้าทำสัญญากับเจ้าของทางเข้าออกและที่จอดรถนั้นโดยตรงเพื่อให้แน่ใจว่าโรงแรม Pullman Jakarta Central Park และผู้เข้าใช้บริการของโรงแรมจะสามารถใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเข้าออกและที่จอดรถของโรงแรมนั้นได้

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

**(8) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้าย สงคราม และความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์**

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณที่ทรัพย์สินโครงการตั้งอยู่และบริเวณอื่น ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก อาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลง นอกจากนี้ การเกิดสงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วง และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริง หรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกัน เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจทำให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินโครงการฯ ลดลง ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าหลัก อันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันของผู้เช่าหลักอย่างมีนัยสำคัญ อันอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์ และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหาย ซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

**(9) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อ



สมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า การประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายอื่น ๆ จะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงจะมีความถูกต้องแม่นยำ ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินกำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าว หรืออาจจะต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ ยิ่งไปกว่านั้น มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักได้เสมอไป หากกองทรัสต์มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

สำหรับรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้น เป็นเพียงการประเมิน ณ วันที่ระบุในรายงานการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องในการเสนอขายรายใด ๆ หรือฝ่ายอื่นใดก็ตามไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใด ๆ ควรจะดำเนินการอย่างไร โดยอิงตามการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในแบบแสดงข้อมูลฉบับนี้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว และข้อมูลในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงข้อมูลฉบับนี้ แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

**(10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง อันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้น และมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง รวมทั้ง การที่กองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว จะกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม 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 ซึ่งได้รับการขยายระยะเวลาแล้วถึงวันที่ 9 มิถุนายน 2580 ทั้งนี้ สิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียจะมีกำหนดอายุเริ่มแรก (initial term) 30 ปี โดยผู้ถือใบอนุญาตจะมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปี และเมื่อครบกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า กองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ถือใบอนุญาตดังกล่าว จะมีสิทธิขอต่อใบอนุญาต (Renewal) ได้



อีกซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาสำหรับการต่อใบอนุญาตจะเท่ากับกำหนดอายุเริ่มแรกของ HGB คือ 30 ปี โดยมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปีเช่นกัน อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขในการพิจารณาอนุมัติการขยายระยะเวลาหรือขอต่อระยะเวลานั้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะพิจารณาว่าการใช้ที่ดินเป็นไปตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่ เช่น ได้มีการใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์หรือไม่ เงื่อนไขที่กำหนดไว้ (ถ้ามี) ได้รับการปฏิบัติตามหรือไม่อย่างไร การใช้ที่ดินเป็นไปตามผังเมืองหรือไม่ เป็นต้น

ทั้งนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความเป็นไปได้ต่ำที่โรงแรมจะไม่สามารถต่อสัญญาเช่าได้ในอนาคต เนื่องจากการดำเนินธุรกิจโรงแรมในปัจจุบันไม่ได้ขัดต่อเงื่อนไขในการใช้ที่ดินแต่อย่างใด

**(12) จำนวนค่าธรรมเนียมสำหรับการขอขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB ของทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศอินโดนีเซีย ไม่สามารถกำหนดเป็นจำนวนที่แน่นอน โดยขึ้นอยู่กับมูลค่าที่ดินในขณะที่ยื่นขอชำระค่าธรรมเนียมเพื่อขอขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB**

สำหรับทรัพย์สินของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ประเทศอินโดนีเซีย นั้นมีรูปแบบการถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title Certificate หรือเรียกว่า HMSRS ซึ่งสิทธิของ HMSRS ของโครงการดังกล่าวนี้จะต้องอยู่บนที่ดินที่มี HGB Title (ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียนั้นมีการกำหนดระยะเวลา) โดยระยะเวลาสำหรับ HMSRS จะสอดคล้องกับระยะเวลาของ HGB Title ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park กล่าวคือจะครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2569 ซึ่งได้รับการขยายระยะเวลาออกไปแล้วถึงวันที่ 9 มิถุนายน 2580 ทั้งนี้ สิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียจะมีกำหนดอายุเริ่มแรก (initial term) 30 ปี โดยผู้ถือใบอนุญาตจะมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปี และเมื่อครบกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า กองทรัสต์ (ซึ่งจะเป็นผู้ถือใบอนุญาตดังกล่าว ภายหลังจากการเข้าลงทุนในโรงแรม Pullman Jakarta Central Park) จะมีสิทธิขอต่อใบอนุญาต (renewal) ได้อีกซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาสำหรับการต่อใบอนุญาตจะเท่ากับกำหนดอายุเริ่มแรกของ HGB คือ 30 ปี โดยมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปีเช่นกัน

อย่างไรก็ดี ระยะเวลาดังกล่าวมิได้ถูกระบุชัดเจนไว้ในกฎหมายของประเทศอินโดนีเซีย และยังไม่เคยมีตัวอย่างการต่ออายุ (renewal) ดังกล่าวมาก่อน สำหรับการขยายและต่ออายุ HGB นั้น ในทางปฏิบัติโดยทั่วไป หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะพิจารณาการอนุมัติการขยายระยะเวลาหรือต่ออายุ HGB ภายในระยะเวลา 2 ปีก่อนหมดอายุ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษากฎหมายท้องถิ่นเคยพบกรณีตัวอย่างในอดีตที่ได้รับการพิจารณาอนุญาตการขยายระยะเวลา HGB ในช่วงระยะเวลามากกว่า 2 ปีก่อนหมดอายุ

ในการขอขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB ผู้ยื่นคำร้องขอขยายหรือต่อใบอนุญาตจะต้องเสียค่าธรรมเนียมตามที่รัฐกำหนด ซึ่งปัจจุบันเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องว่าด้วยการกำหนดประเภทและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บโดยสำนักงานที่ดิน (ประเทศอินโดนีเซีย) (Government Regulation No. 13 of 2010 on Types and Tariffs for the Applicable Non-Tax State Income at the National Land Office) โดยค่าธรรมเนียมจะคำนวณตามสูตร ดังต่อไปนี้ กล่าวคือ ค่าธรรมเนียม (Tariff) =  $(0.2\% \times \text{มูลค่าที่ดิน}) + 100,000$  รูเปียอินโดนีเซีย ทั้งนี้ มูลค่าที่ดินดังกล่าวถูกกำหนดให้ใช้มูลค่าประเมินที่ดินซึ่งได้รับการประเมินโดยกรมที่ดินที่กำหนดให้ใช้สำหรับท้องที่ต่างๆ (Land Value Zone Map) แต่หากท้องที่ใดไม่มีการ

กำหนดมูลค่าดังกล่าว กรมที่ดินจะประเมินราคาโดยสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของราคาประเมินที่ดิน หรือเรียกว่าเป็นราคา Sales Value of Taxable Object (NJOP)

ทั้งนี้ มูลค่าที่ดินที่โรงแรม Pullman Jakarta Central Park อาจมีการปรับเปลี่ยนขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ รวมถึง สภาพเศรษฐกิจและนโยบายภาครัฐของประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งหากมูลค่าที่ดินดังกล่าวในช่วงเวลาที่มีการขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB มีมูลค่าสูงขึ้นกว่าในปัจจุบันเป็นอย่างมาก จะส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระในการชำระค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บโดยสำนักงานที่ดินสำหรับการขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB เพิ่มขึ้นและอาจทำให้ผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงตามลำดับ

ในการนี้ เพื่อเป็นการบรรเทาความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามกับสำนักงานที่ดิน เพื่อตรวจสอบและดำเนินการให้บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการขยายและต่ออายุ HGB อย่างเคร่งครัดและผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับการชำระค่าธรรมเนียมในการขยายหรือต่ออายุระยะเวลา HGB (แล้วแต่กรณี) เมื่อถึงกำหนดเวลาในการต่ออายุดังกล่าว

### (13) ความเสี่ยงจากการลงทุนในที่ดินเช่าช่วงของโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในประเทศเวียดนามทั้งสองแห่ง คือ โรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วง โดยเจ้าของที่ดินคือหน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ ซึ่งให้เช่าที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในประเทศเวียดนามแก่ Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) ผู้ซึ่งได้รับสิทธิการพัฒนาโครงการบนที่ดินในเขตที่ 7 (District 7) HCMC ในกรณีดังกล่าว หากสัญญาเช่าหลักของที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในประเทศเวียดนามระหว่าง หน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ และ Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) ถูกยกเลิก หรือสิ้นสุดลง ก็จะทำให้ส่งผลให้การเช่าช่วงที่ดินระหว่าง 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 หรือสิ้นสุดลงก่อนเวลาที่กำหนดในสัญญานั้น 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 ซึ่งเป็นบริษัทที่มีสำนักงานใหญ่ในประเทศไทยได้หวัน (ข้อมูลจากเว็บไซต์ของ Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH))

#### 4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

##### (1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศ และความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ในประเทศและต่างประเทศ (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้ง ซึ่งนำไปสู่การมีจำนวนห้องพักมากเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของนักท่องเที่ยวในกลุ่มตลาดเป้าหมายใด ๆ ลดลงสำหรับห้องพักบางประเภทหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (11) ความสามารถของผู้บริหารโรงแรม หรือ ผู้เช่าหลัก ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของโรงแรม (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่า (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าหลักภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่สามารถเรียกเก็บได้ เนื่องจากผู้เช่าหลักล้มละลาย หรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรและด้านอื่น ๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าห้องพัก อัตราการเข้าพักและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่เกี่ยวข้องในการจ่ายผลประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้น

หรือลดต่ำลงได้ อย่างไรก็ตาม มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในประเทศทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือทรัพย์สินที่จะมีในอนาคต

**(2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ**

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง เช่น ที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินโครงการฯ ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมาก เพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินโครงการฯ เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินโครงการฯ อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินโครงการฯ เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้ อันเนื่องมาจากภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินโครงการฯ โดยทั่วไปแล้ว จะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการฯ ในหุ้นของบริษัทลงทุนแทนการลงทุนทางตรงในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการฯ โดยตรง จะทำให้กองทรัสต์สามารถขายการลงทุนโดยการขายหุ้นในบริษัทลงทุนนั้นได้ ซึ่งมีสภาพคล่องมากกว่าการขายทรัพย์สินโครงการฯ

**(3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า**

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมในภูมิภาคอาเซียน ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตหรือเหตุการณ์ในทางลบของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และธุรกิจโรงแรมในภูมิภาคอาเซียน โดยเฉพาะในประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ วิกฤตการณ์ดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราค่าห้องพัก หรืออัตราค่าเช่าห้องพักของทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่จะจ่ายให้กับผู้หน่วยลงทุน หรือผลการ

#### ดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจหามาตรการที่จะบรรเทาความเสี่ยงได้ โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศต่าง ๆ และอยู่ในระดับที่ต่างกัน รวมถึงมีการกำหนดตลาดเป้าหมายที่ต่างกัน ซึ่งจะทำให้เหตุการณ์ที่อาจส่งผลในทางลบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศใดประเทศหนึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์มากนัก

#### (4) ทรัพย์สินโครงการฯ อาจถูกเวนคืน

ทรัพย์สินโครงการฯ มีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ โดยค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน และ/หรือผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยเงินชดเชยที่ได้รับอาจไม่เท่ากับจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้ชำระไปเพื่อซื้อทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการชดเชยและการคืนเงินทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับเพียงเงินชดเชยจากรัฐบาล หรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องในประเทศนั้น ๆ ตามกฎวิธีการที่กฎหมายในประเทศนั้น ๆ กำหนดไว้ โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้องและระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการฯ ที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลของประเทศที่เกี่ยวข้องนั้นๆ การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการตรวจสอบจากข้อมูลที่เปิดเผยให้บุคคลทั่วไปสามารถตรวจสอบได้ในประเทศที่เกี่ยวข้องแล้วนั้น ยังไม่พบว่าทรัพย์สินโครงการฯ อยู่ระหว่างหรืออาจจะถูกเวนคืนโดยหน่วยงานของรัฐ

#### (5) กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ (ยกเว้นกรณีโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ที่เป็นการถือกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title) อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

**(6) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง**

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อผลการดำเนินงานและมาตรฐานการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

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

นอกจากนี้ สำหรับประเทศเวียดนาม ในการคำนวณภาษีเงินได้นั้นจะพิจารณาจากรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงการพิจารณารายได้และการกำหนดราคาหรือค่าตอบแทนระหว่างกัน ทั้งนี้ การพิจารณาในเรื่องดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับแนวทางการปฏิบัติและดุลพินิจของหน่วยงานที่ดูแลเรื่องการจัดเก็บและประเมินภาษีของประเทศนั้น ๆ ซึ่งแนวทางการปฏิบัติและดุลพินิจนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ในกรณีที่หน่วยงานที่ดูแลเรื่องการจัดเก็บและประเมินภาษีของประเทศนั้น ๆ เปลี่ยนแนวทางการปฏิบัติหรือมีดุลพินิจว่ารายจ่ายบางรายการไม่ถือเป็นค่าใช้จ่าย รวมถึงมีเปลี่ยนแนวทางการปฏิบัติเรื่องกำหนดราคาหรือค่าตอบแทนระหว่างกันแล้วนั้น ผลต่างจากการหักกลบลบหนี้ระหว่างรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) และเงินได้จากค่าเช่าของผู้ให้เช่าทรัพย์สินอาจจะถูกประเมินโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการคำนวณภาษีได้ อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระภาษีเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

**(7) ความเสี่ยงจากการลงทุนของกองทรัสต์โดยการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ**

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ประกอบด้วยการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในประเทศเวียดนามและอินโดนีเซีย ซึ่งการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ต่างประเทศนั้น ส่งผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในต่างประเทศ ซึ่งประกอบด้วย (1) การบริหารจัดการที่เกี่ยวกับการเงินระหว่างประเทศของกองทรัสต์ (2) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับสถานะทาง



เศรษฐกิจ การเมือง และธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ ซึ่งแตกต่างกันออกไป และ (3) ความเสี่ยงที่เป็นประเด็นทางกฎหมายเฉพาะของแต่ละประเทศ

เนื่องจากรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นเป็นสกุลเงินต่างประเทศ อีกทั้งรายได้และรายจ่ายของบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศจะเป็นสกุลเงินของประเทศที่เกี่ยวข้อง ในขณะที่เงินที่ได้รับจากการระดมทุนและการจ่ายผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์จะเป็นสกุลเงินบาท ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา นอกจากนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ ประกอบด้วยการลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ในหลายประเทศ โดยการจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ แก่กองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงินซึ่งรูปแบบในการส่งเงินแต่ละวิธีมีผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการควบคุมการเคลื่อนย้ายเงินทุน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในแต่ละประเทศที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการบริหารจัดการที่เกี่ยวกับการเงินระหว่างประเทศของกองทรัสต์

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 ตามกฎหมายอินโดนีเซียไม่มีกำหนดระยะเวลา) โดยในการขอย้ายหรือต่อใบอนุญาต HGB ผู้ยื่นคำร้องขอย้ายหรือต่อใบอนุญาตจะต้องเสียค่าธรรมเนียมตามที่รัฐบาลอินโดนีเซียกำหนด นอกจากนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินประเภท Strata Title ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ในประเทศอินโดนีเซียนี้คู่สัญญาจะต้องชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบเป็นของประเทศอินโดนีเซียก่อนซึ่งเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนที่เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่รับผิดชอบเป็นของประเทศอินโดนีเซียจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title ให้แก่คู่สัญญา ดังนั้น เนื่องจากลักษณะเฉพาะและข้อกำหนดของประเทศอินโดนีเซียดังกล่าว กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนอันเนื่องมาจากลักษณะของกฎหมายที่เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ที่มีกำหนดระยะเวลา

สำหรับการลงทุนทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศเวียดนามนั้นตั้งอยู่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วง ส่งผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่สัญญาเช่าหลักของที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในประเทศเวียดนามระหว่าง



หน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ และ Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) ถูกยกเลิก หรือ สิ้นสุดลง ซึ่งจะส่งผลให้การเช่าช่วงที่ดินระหว่าง Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) และ บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินซึ่งเป็นบริษัทลูกของกองทรัสต์สิ้นสุดลงไปด้วย อันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

#### 4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

##### (1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขาย

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่เกี่ยวข้อง
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป และการเปลี่ยนแปลงความต้องการในการบริโภค อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และนโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการนำเข้าและการส่งออก
- จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศที่เกี่ยวข้อง
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโครงการฯ
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในขนาดของตลาดในประเทศไทยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไป และ/หรือ ในกรณีเฉพาะที่เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศที่เกี่ยวข้องและต่างประเทศ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- ความผันผวนของสภาวะตลาดซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุนและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้นอาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีกำไรเงินกำไรไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทน อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วน หรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่มี การเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ของกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะมีภาระภาษี โดยการชำระภาษีนั้นอาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจส่งผลให้การจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง และ/หรือ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีที่สูงขึ้น อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้คงที่ได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับจำนวนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยและต่างประเทศ ศักยภาพของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมในการดำรงรักษาความสามารถของตนเองในการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขัน อัตราการเข้าพัก การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงาน การจัดการเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติ และเกิดสภาวะทางการเมืองที่วุ่นวาย ในกรณีที่ทรัพย์สินโครงการฯ และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถจัดหารายได้ได้เพียงพออย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนโดยมีต้นทุนที่เหมาะสมหรือเงื่อนไขที่ดีได้ในเวลาอันควรแล้ว อาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะมีความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือสามารถรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้ง ไม่สามารถรับประกันได้ว่าอัตราประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนจะเพิ่มขึ้น หรือยังคงรักษาให้อยู่ในระดับที่คงที่ไว้ได้ในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าหลัก และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินโครงการฯ แก่ผู้เช่าหลักจะเพิ่มสูงขึ้น หรือรายรับจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันในทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตจะเป็นการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งอาจจะนำไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

## (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้อซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

**(3) มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม**

ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก กองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้นอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ลดลง

**(4) การขายหน่วยทรัสต์ในขนาดของพันธมิตรทางธุรกิจ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์**

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการขายหน่วยทรัสต์ในขนาดของพันธมิตรทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ โดยภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ พันมิตรทางธุรกิจจะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ โดยรายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยพันธมิตรทางธุรกิจมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยพันธมิตรทางธุรกิจที่มีข้อตกลงในการไม่ขายหน่วยทรัสต์เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่หน่วยทรัสต์เริ่มมีการซื้อขายครั้งแรกในตลาดหลักทรัพย์ (27 ธันวาคม 2560) ตามข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียดดังนี้

| พันธมิตรทางธุรกิจ          | จำนวนหน่วย | ร้อยละ <sup>1</sup> |
|----------------------------|------------|---------------------|
| PT Agung Podomoro Land Tbk | 63,928,100 | 18.12               |
| Leebro Holding Pte Ltd     | 4,417,200  | 1.25                |
| รวม                        | 68,345,300 | 19.37               |

หมายเหตุ : 1. จำนวนจากหน่วยทั้งหมดในปัจจุบันที่ 352,836,700 หน่วย

ถึงแม้ว่าบุคคลดังกล่าวตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หน่วยทรัสต์ของตนที่จองซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้นในจำนวนที่ได้ลงทุนในช่วงระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์ แต่ไม่มีหลักประกันว่าเมื่อระยะเวลาดังกล่าวได้สิ้นสุดลง บุคคลดังกล่าวจะไม่จำหน่ายหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

**(5) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์**

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

**(6) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์**

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่า

ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

**(7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์**

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

**(8) ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการผิดสัญญาภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน**

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก มีการกำหนดข้อห้ามไม่ให้ผู้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่มีการผิดสัญญาภายใต้สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว ด้วยเหตุนี้ ในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยกองทรัสต์และ/หรือ บริษัทย่อยในฐานะผู้กู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้จนกว่าจะได้มีการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือตามที่จะได้มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาในภายหลัง

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะผิดสัญญาภายใต้สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าวนั้น เป็นไปได้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการตรวจสอบแล้ว เชื่อว่ากองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินได้

#### **4.5 ความเสี่ยงของแต่ละประเทศที่เกี่ยวข้อง**

ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ในประเทศที่เกี่ยวข้องหลายแห่ง ดังนั้น การดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ จึงขึ้นอยู่กับกฎหมายของประเทศที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ นอกจากนี้ โครงสร้างของกองทรัสต์มีการถือหุ้นในบริษัทลงทุน ซึ่งเป็นบริษัทที่ตั้งอยู่ในประเทศที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ โดยในปัจจุบันการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ และการลงทุนในบริษัทลงทุนได้รับอนุญาตภายใต้กฎหมายของประเทศที่เกี่ยวข้องนั้นๆ แต่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่มีการออกใหม่หรือมีการแก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือการลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขและเวลาของการเปลี่ยนแปลงยังไม่อาจทราบได้ และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ตามข้อมูลปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่พบข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายหรือกฎเกณฑ์อันอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนของกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ

#### **5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์**

- ไม่มี-

#### **6. ข้อมูลสำคัญอื่น**

- ไม่มี-



### ส่วนที่ 3

#### การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### 7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วย

##### 7.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

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

- ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| จำนวนเงินทุนจดทะเบียนของโครงการ (บาท)   | 3,528,367,000                 |
| จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว (บาท)   | 3,414,788,866.27              |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (บาท)   | 9.6781                        |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)  | 352,836,700                   |
| ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 (บาท)  | 3.30                          |
| มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)   | 1,164,361,110                 |
| จำนวนการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (หน่วยทรัสต์)   | 52,205                        |
| มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (บาท)  | 153,527                       |
| ประเภทหน่วยทรัสต์   | ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์ |
| ราคาของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก (บาท)  | 10.00                         |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ต่อหน่วย (บาท)<br>ณ วันต้นปี (วันที่ 4 มกราคม 2565)    | 6.9745                        |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ต่อหน่วย (บาท)<br>ณ วันสิ้นปี (วันที่ 30 ธันวาคม 2565) | 5.7614                        |

• การลดทุนชำระแล้ว สำหรับปี 2561

| ลำดับ<br>ที่ | รอบผลประกอบการ<br>ประจำปี 2561 | ลดทุน         |                 | วันปิดสมุดทะเบียน<br>พักการโอนหน่วย | วันที่เฉลี่ย<br>เงินให้แก่ผู้<br>ถือหน่วย |
|--------------|--------------------------------|---------------|-----------------|-------------------------------------|---|
|              |                                | บาท           | บาท<br>ต่อหน่วย |                                     |   |
| 1            | 20 ธ.ค. 2560 - 31 มี.ค. 2561   | 17,524,670.25 | 0.0616          | 31-พ.ค.-61                          | 15-มิ.ย.-61                               |
| 2            | 1 เม.ย. 2561 - 31 ก.ค. 2561    | 14,708,205.33 | 0.0517          | 29-ส.ค.-61                          | 14-ก.ย.-61                                |
| 3            | 1 ส.ค. 2561 - 31 ต.ค. 2561     | 9,928,749.65  | 0.0349          | 19-ธ.ค.-61                          | 28-ธ.ค.-61                                |

หมายเหตุ: การจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยจำนวนทั้งหมด 3 ครั้งนี้ เป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินจากการที่  
กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

• การลดทุนชำระแล้ว สำหรับปี 2562

| ลำดับ<br>ที่ | รอบผลประกอบการ<br>ประจำปี 2562 | ลดทุน         |                 | วันปิดสมุดทะเบียน<br>พักการโอนหน่วย | วันที่เฉลี่ย<br>เงินให้แก่ผู้<br>ถือหน่วย |
|--------------|--------------------------------|---------------|-----------------|-------------------------------------|---|
|              |                                | บาท           | บาท<br>ต่อหน่วย |                                     |   |
| 1            | 1 ม.ค. 2562 - 31 มี.ค. 2562    | 26,770,640.74 | 0.0941          | 22-พ.ค.-62                          | 12-มิ.ย.-62                               |
| 2            | 1 เม.ย. 2562 - 30 มิ.ย. 2562   | 21,450,651.56 | 0.0754          | 30-ส.ค.-62                          | 20-ก.ย.-62                                |
| 3            | 1 ก.ค. 2562 - 30 ก.ย. 2562     | 23,186,049.10 | 0.0815          | 28-พ.ย.-62                          | 25-ธ.ค.-62                                |

หมายเหตุ: การจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยจำนวนทั้งหมด 3 ครั้งนี้ เป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินจากการที่  
กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

• ไม่มีการลดทุนชำระแล้วในปี 2563, 2564 และ 2565

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

-ไม่มี-

### 7.3 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

#### 7.3.1 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันปิดสมุดทะเบียนวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565

| ลำดับที่ | ชื่อผู้ถือหุ้น                                | จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่ | ร้อยละ |
|----------|---|----------------------------|--------|
| 1        | PT AGUNG PODOMORO LAND TBK                    | 100,194,100                | 28.40% |
| 2        | CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-A/C GIC C | 56,838,400                 | 16.11% |
| 3        | บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 27,771,600                 | 7.87%  |
| 4        | BNP PARIBAS SINGAPORE BRANCH                  | 16,000,000                 | 4.53%  |
| 5        | MACQUARIE FINANCIAL HOLDINGS PTY LTD          | 15,500,000                 | 4.39%  |
| 6        | กองทุน ผสมปีซีเนียร์สำหรับวัยเกษียณ           | 13,545,100                 | 3.84%  |
| 7        | CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-A/C GIC H | 11,361,900                 | 3.22%  |
| 8        | นาง ดาริกา ปุณณกันต์                          | 8,000,000                  | 2.27%  |
| 9        | นาย ธนรัชต์ พวงศ์                             | 7,485,900                  | 2.12%  |
| 10       | นาย สมนึก กายาวณิช                            | 7,341,600                  | 2.08%  |
| รวม      |   | 264,038,600                | 74.83% |

#### 7.3.2 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

### 7.4 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

#### 7.4.1 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัดแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ซึ่งมีข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่เกินกว่าปีละ 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพิเศษนอกเหนือไปจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

2) ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประกาศการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อระบุว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดมีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้



(ก) ในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสิ้นปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนของรอบปีบัญชีดังกล่าวภายใน 90 วัน นับแต่วันสุดท้ายของรอบปีบัญชีนั้น และภายใน 30 วัน นับแต่วันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว

(ข) ในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส สำหรับไตรมาสล่าสุดที่จะมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว

3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันรายใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

### เงื่อนไขเพิ่มเติม

(1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(3) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

### เงื่อนไขและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

**การไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนของกองทรัสต์**

กองทรัสต์ (โดยทรัสต์หรือผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น) และผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย อาจเข้าทำสัญญาหรือข้อตกลง โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่รับผลประโยชน์ตอบแทน (ซึ่งอาจหมายความว่ารวมถึงเงินลดทุน) จากการถือหน่วยทรัสต์ ณ ช่วงระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์จะไม่จัดสรรสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากการถือหน่วยทรัสต์รายดังกล่าวสำหรับช่วงระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าว และให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนของหน่วยทรัสต์ที่ถือครองอยู่ โดยไม่นำสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้นมารวมคำนวณ

ข้อกำหนดของบริษัทผู้ขายที่กลับเข้ามาลงทุนในหน่วยทรัสต์ แต่ละรายเป็นไปตามรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1) PT Agung Podomoro Land Tbk ซึ่งเป็นบริษัทผู้ขายฯ ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ตกลงว่า หน่วยทรัสต์ที่ถือครองโดย PT Agung Podomoro Land Tbk และบริษัทที่เกี่ยวข้องหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน จะไม่ได้รับสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนและการคืนทุนจากการลดทุนของกองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่หน่วยทรัสต์เริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ แต่ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ใช้กับกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเงินสดจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่หน่วยทรัสต์เริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

PT Agung Podomoro Land Tbk (หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นชอบ) ณ วันที่เข้าลงทุนในสินทรัพย์ APL ได้เข้าจองซื้อหน่วยทรัสต์ และกลับมาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 63,928,100 หน่วย ซึ่งหน่วยทรัสต์จำนวนนี้จะไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนของกองทรัสต์

2) B.B. Dai Minh Corporation ซึ่งเป็นบริษัทผู้ขายฯ ของโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South จะไม่ได้รับสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนและการคืนทุนจากการลดทุนของกองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่หน่วยทรัสต์เริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

ณ วันที่เข้าลงทุนในสินทรัพย์ Leebro Holding Pte.Ltd ได้เข้าจองซื้อหน่วยทรัสต์ และกลับมาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 4,417,200 หน่วย ซึ่งหน่วยทรัสต์จำนวนนี้จะไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสิทธิในการไม่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่บริษัทผู้จัดการกองทรัสต์

## 7.4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

- กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2561 จำนวนทั้งหมด 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

| รอบผลประกอบการ               | เงินประโยชน์ตอบแทน<br>(บาท ต่อหน่วย) | เงินคืนจากการลงทุน*<br>(บาท ต่อหน่วย) | รวม<br>สำหรับรายไตรมาส |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| 20 ธ.ค. 2560 - 31 มี.ค. 2561 | 0.0894                               | 0.0616                                | <b>0.1510</b>          |
| 1 เม.ย. 2561- 31 ก.ค. 2561   | 0.1409                               | 0.0517                                | <b>0.1926</b>          |
| 1 ส.ค. 2561 - 31 ต.ค. 2561   | 0.2212                               | 0.0349                                | <b>0.2561</b>          |
| <b>รวมสำหรับปี 2561</b>      | <b>0.4515</b>                        | <b>0.1482</b>                         | <b>0.5997</b>          |

- กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2562 จำนวนทั้งหมด 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

| รอบผลประกอบการ              | เงินประโยชน์ตอบแทน<br>(บาท ต่อหน่วย) | เงินคืนจากการลงทุน*<br>(บาท ต่อหน่วย) | รวม<br>สำหรับรายไตรมาส |
|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| 1 ม.ค. 2562 -31 มี.ค. 2562  | 0.0959                               | 0.0941                                | <b>0.19</b>            |
| 1 เม.ย. 2562 -30 มิ.ย. 2562 | 0.1146                               | 0.0754                                | <b>0.19</b>            |
| 1 ก.ค. 2562 - 30 ก.ย. 2562  | 0.0285                               | 0.0815                                | <b>0.11</b>            |
| <b>รวมสำหรับปี 2562</b>     | <b>0.2390</b>                        | <b>0.2510</b>                         | <b>0.49</b>            |

หมายเหตุ: \* ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SHREIT 2 รายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าขายไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลงทุนรวม 68,345,300 หน่วย ได้แก่ 1) PT AGUNG PODOMORO LAND TBK จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลงทุน 63,928,100.00 หน่วย และ 2) LEEBRO HOLDING PTE. LTD. จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลงทุน 4,417,200.00 หน่วย โดยเงื่อนไขการไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลงทุน เป็นไปตามข้อมูลที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ SHREIT ส่วนที่ 2 หัวข้อ 12. "นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด" และ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ 17.2 "ข้อจำกัดในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน" โดยในการคำนวณประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุนต่อหน่วยตามข้างต้นนั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการโดยเป็นไปตามข้อมูลที่เปิดเผยไว้ดังกล่าว กล่าวคือ คำนวณประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุนต่อหน่วยให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยไม่นำ สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่มีสิทธิได้รับเงินดังกล่าวข้างต้นมาคำนวณรวม อนึ่งเงื่อนไขการไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลงทุนของกองทรัสต์ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขตามสัญญาข้อตกลงที่มีกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาผูกพันในการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกของกองทรัสต์ (Binding Investment Agreement) ระหว่างบริษัทผู้ขายทรัพย์สินและกองทรัสต์ ซึ่งมีการกำหนดจำนวนหน่วยไว้อย่างชัดเจนเป็นจำนวน 63,928,100.00 หน่วย สำหรับ PT AGUNG PODOMORO LAND TBK และ 4,417,200.00 หน่วย สำหรับ LEEBRO HOLDING PTE. LTD. ตลอดช่วงเวลาห้ามขายหน่วยดังกล่าวที่ถูกกำหนดไว้

- กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2563, 2564 และ 2565

## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทยเมื่อวันที่ 12 เมษายน 2559 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105559061009 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 32,500,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 325,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

#### 8.1.1 ข้อมูลที่สำคัญโดยสรุปเกี่ยวกับบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| ชื่อบริษัท (ภาษาไทย)              | : บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด  |
| ชื่อบริษัท (ภาษาอังกฤษ)           | : Strategic Property Investors Company Limited   |
| เลขทะเบียนนิติบุคคล               | : 0105559061009  |
| วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท         | : 12 เมษายน 2559   |
| ที่ตั้งของบริษัท                  | : เลขที่ 990 อาคารอับดุลราฮิมเพลส ชั้น 11 ห้อง 1107 ถนนพระรามสี่<br>แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500   |
| โทรศัพท์                          | : 094 310 1810   |
| เว็บไซต์                          | : www.sp-investors.com   |
| อีเมล                             | : info@sp-investors.com  |
| ทุนจดทะเบียน                      | : 32,500,000 บาท   |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว              | : 32,500,000 บาท<br>(ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 325,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)   |
| ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ | : ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้ (Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)  |
| กรรมการของบริษัท                  | : 1. นายกฤษณ์ พันธุ์รัตนมาลา (กรรมการอิสระ)<br>2. นายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซินเนติ (Mr. Christophe Wybe Angelo Forsinetti) (ประธานกรรมการ/ กรรมการผู้จัดการ)<br>3. นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม (Mr. James Teik Beng Lim) (กรรมการบริหาร/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ)  |
| กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม            | : นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม ลงลายมือชื่อร่วมกับนายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซินเนติ และประทับตราสำคัญของบริษัท ยกเว้น ในกรณีที่ ยื่นคำขอคำร้อง และเอกสารใดๆ รวมถึงการดำเนินการจดทะเบียน ลงลายมือชื่อให้คำรับรอง ติดต่อ ให้คำชี้แจง ทั้งเป็นถ้อยคำ และลายลักษณ์อักษร จัดส่งเอกสาร และให้ข้อมูลกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในเรื่องเกี่ยวกับการ |

ขอหนังสือรับรอง การเสียภาษีของบริษัท การตรวจคนเข้าเมือง การขอ  
 พำนักในราชอาณาจักร ใบอนุญาตทำงานของคนต่างด้าว การต่อ  
 ใบอนุญาตทำงานและวีซ่าของคนต่างด้าว การประกันสังคม ให้  
 นายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซิเนสติ ลงลายมือชื่อและประทับตรา  
 สำคัญของบริษัท

รอบระยะเวลาบัญชี

: สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ  
 หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 โดยความเห็นชอบมีกำหนด  
 ระยะเวลาคราวละ 5 ปี ปัจจุบันทางสำนักงานฯ ได้ให้ความเห็นชอบต่ออายุการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จนถึงวันที่ 19  
 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2570

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจทั่วไปในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีหน้าที่หลักในการบริหาร  
 ทรัพย์สินและหนี้สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ก. กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

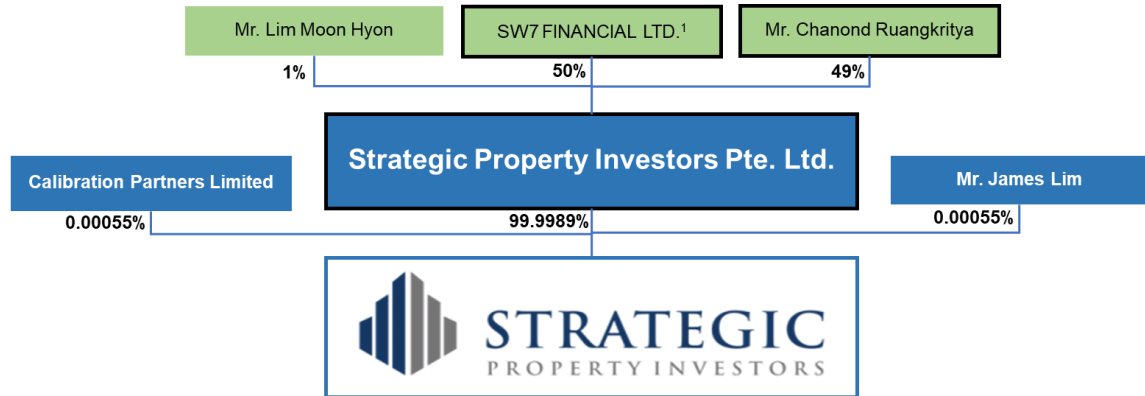
ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

| ลำดับที่ | ชื่อผู้ถือหุ้น  | ประเทศที่<br>จดทะเบียน<br>นิติบุคคล | จำนวน<br>หุ้น<br>ที่ถือ | ร้อยละของ<br>จำนวนหุ้นที่<br>จำหน่ายได้<br>แล้วทั้งหมด |
|----------|---|-------------------------------------|-------------------------|--|
| 1.       | สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส พีทีอี แอลทีดี<br>(Strategic Property Investors Pte. Ltd.) | สิงคโปร์                            | 324,998                 | 99.6923  |
| 2.       | แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเต็ด<br>(Calibration Partners Limited)                                | เคย์แมน                             | 1                       | 0.0003   |
| 3.       | นายเจมส์ เทิก เบง ลิม<br>(Mr. James Teik Beng Lim)  | -                                   | 1                       | 0.0003   |

ตามตารางและโครงสร้างผู้ถือหุ้นข้างต้น บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส พีทีอี แอลทีดี (บริษัท  
 จดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์) ถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 99.6923 บริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเต็ด (บริษัทจด  
 ทะเบียนในเคย์แมน) ถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 0.0003 และนายเจมส์ เทิก เบง ลิม ถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 0.0003  
 ของผู้จัดการกองทรัสต์

### ผู้ถือหุ้นลำดับถัดไปของผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับผู้ถือหุ้นลำดับถัดไปของผู้จัดการกองทรัสต์ มีโครงสร้างการถือหุ้น ดังแผนภาพต่อไปนี้



หมายเหตุ: 1. นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม เป็นผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (ultimate shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับบริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ พีทีอี แอลทีดี ที่เป็นผู้ถือหุ้นหลักของผู้จัดการกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลำดับถัดไป คือ นายชานนท์ เรืองกฤตยา ถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 49 และ SW7 Financial Ltd. (บริษัทจดทะเบียนในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน ซึ่งมีนายเจมส์ เท็ค เบง ลิม เป็นผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder)) ถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 50 ตามลำดับ

บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ พีทีอี แอลทีดี และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทดังกล่าวมีประสบการณ์ด้านการลงทุนและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน กล่าวคือ

- นายชานนท์ เรืองกฤตยา สัญชาติไทย มีประสบการณ์ในการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 22 ปี โดยนายชานนท์ เรืองกฤตยา เป็นผู้ก่อตั้งและดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการใหญ่ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และยังเป็นสมาชิกคณะกรรมการบริหารอีกหลายบริษัท ที่เป็นบริษัทร่วมทุน ระหว่างบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ กลุ่มบริษัท มิตซูบิชิ ฟู้ดส์ ประเทศญี่ปุ่น และบริษัทในเครือบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับประวัติด้านการศึกษา นายชานนท์ เรืองกฤตยา สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีเศรษฐศาสตรบัณฑิตจาก University of California at Berkeley ประเทศสหรัฐอเมริกา และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท การบัญชีและการเงิน ระหว่างประเทศ จาก London School of Economics สหราชอาณาจักร นอกจากนี้ ยังได้เข้าร่วมอบรมในหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 23/2004 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม สัญชาติออสเตรเลีย มีประสบการณ์ในด้านพาณิชย์และการเงินมากกว่า 25 ปี โดยนายเจมส์ เท็ค เบง ลิม เคยดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการระดับภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิกของบริษัท Barclays Capital (ฮ่องกง) บริษัท Lehman Brothers Asia และบริษัท BNP Paribas นอกจากนี้ นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม ยังมีประสบการณ์ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญขนาดใหญ่ อาทิ การเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ของบริษัท DLF Ltd. (IPO ในประเทศอินเดียซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ที่สุด) และ IPO ของบริษัท JSM Indochina Ltd. (ซึ่งเป็น IPO ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนามและกัมพูชา) การทำธุรกรรมเกี่ยวกับ IPO ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงการระดมทุนของบริษัท Shui On Land Limited ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ K-REIT Asia

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ Frasers Commercial Trust นายเจมส์ เทค เบง ลิม เคยรับหน้า เป็นที่ปรึกษาให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2550 ในเรื่องของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สำหรับประวัติด้านการศึกษา นายเจมส์ เทค เบง ลิม จบการศึกษาในระดับปริญญา ตรี นิติศาสตรบัณฑิตและพาณิชยศาสตรบัณฑิตจาก Monash University เมืองเมลเบิร์น ประเทศออสเตรเลีย

- บริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเตด (บริษัทจดทะเบียนในเคย์แมน) เป็นบริษัทการเงินที่มุ่งเน้นการลงทุน แบบยุทธศาสตร์และการให้บริการหาแหล่งเงินทุน (ทั้งตราสารทุนและตราสารหนี้) ให้กับสถาบัน ธุรกิจ ภาคเอกชน และกิจการเงินร่วมลงทุน (Private Equity) ในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก นอกจากนี้ บริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเตด ยังมีอำนาจบริหารจัดการบริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส (ฮ่องกง) ลิมิเตด ที่ เป็นบริษัทในเครือและได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายล่วงหน้าของ ฮ่องกง โดยบริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเตด และบริษัทในเครือยังมีพนักงานที่มีประสบการณ์ในการทำ ธุรกิจทั่วโลกรวมมูลค่ากว่า 6 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐในด้านการให้คำปรึกษาหรือการจัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่ง รวมถึงการทำธุรกรรมเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศออสเตรเลีย ยุโรป และ สิงคโปร์

### 8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

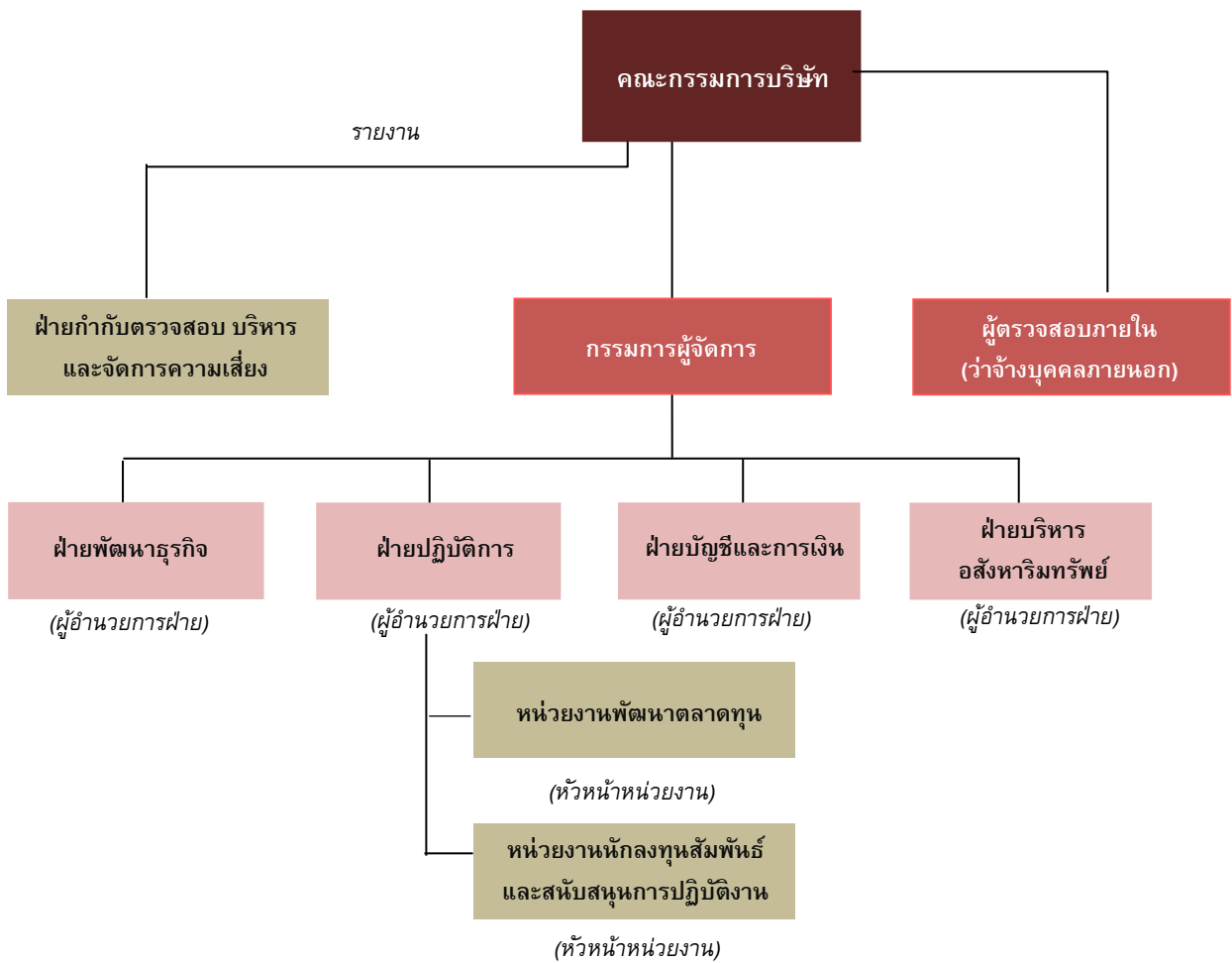
การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงาน อย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนประโยชน์ ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับ สภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

#### 8.1.3.1 โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย กรรมการชุดหลัก 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการบริหาร 2 ท่าน
- กรรมการอิสระ 1 ท่าน





ตามแผนภาพข้างต้น โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย ฝ่ายงานหลักจำนวนทั้งหมด 5 ฝ่าย คือ 1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ 2) ฝ่ายปฏิบัติการ 3) ฝ่ายบัญชีและการเงิน 4) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ 5) ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง รวมถึงจัดให้มีผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อดำเนินการดังกล่าว

#### 8.1.3.2 คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการ มีดังต่อไปนี้

1. นายกฤษณ์ พันธุ์รัตนมาลา (กรรมการอิสระ)
2. นายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซินเนติ  
(Mr. Christophe Wybe Angelo Forsinetti) (ประธานกรรมการ / กรรมการผู้จัดการ)
3. นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม (Mr. James Teik Beng Lim) (กรรมการบริหาร/ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ)

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ขององค์กรโดยรวมโดยไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกลุ่มใดหรือรายใด โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก ดังนี้

(1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)

(2) บริหารจัดการกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินงานระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินงาน เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณารายงานความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น

(3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทโฮลดิ้งบีวีไอ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหา ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

(5) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้เช่าหลักและบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่าหลักและบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินได้ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

(6) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

### 8.1.3.3 การบริหารจัดการ หน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านต่าง ๆ

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบและหน้าที่พื้นฐานที่เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ ดังนี้

#### (1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ทำหน้าที่ในการวางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) ที่มีคุณภาพและมีความเหมาะสม ทั้งการลงทุนทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีจุดประสงค์ให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์

#### (2) ฝ่ายปฏิบัติการ

##### 2.1) หน่วยงานพัฒนาตลาดทุน

ทำหน้าที่หลักในการจัดการ ตรวจสอบ และสอบทานข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแบบเชิงลึกอย่างละเอียด และเป็นไปตามนโยบายการลงทุนซึ่งถูกกำหนดขึ้นโดยคณะกรรมการบริษัทโดยชอบเขตความรับผิดชอบจะรวมถึงการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในด้านต่างๆ เช่น การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์นั้นในอดีต (Track Record) การวิเคราะห์และประเมินการเข้าพักในช่วงที่ผ่านมา การตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายใน

อาคารสิ่งปลูกสร้าง การตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างหรือกฎหมายอื่นๆ และการตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมีภาระผูกพันอื่นใดที่จะส่งผลเสียต่อราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์หรือส่งผลต่อการตัดสินใจไม่เข้าลงทุน

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

หน่วยงานพัฒนาตลาดทุนยังมีหน้าที่หลักในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดทุนให้แก่กองทรัสต์ เช่น การเพิ่มทุนโดยการออกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เป็นต้น โดยคำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมของกองทรัสต์ และเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท

## **2.2) หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน**

ทำหน้าที่หลักในการประสานงานกับหน่วยงานอื่นๆ ภายในบริษัท เพื่อให้ได้รับข้อมูลซึ่งนำไปเปิดเผยกับทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเมื่อจำเป็น รวมถึงการให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ภายใต้การจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีอยู่ต่อนักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่ต้องการทราบข้อมูลของกองทรัสต์

## **(3) ฝ่ายบัญชีและการเงิน**

ทำหน้าที่หลักในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จัดทำรายงานทางการเงิน และงบประมาณของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในบริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ การบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และความเสี่ยงของค่าเงิน ซึ่งเกิดจากการลงทุนในต่างประเทศ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ฝ่ายบัญชีและการเงิน ยังมีหน้าที่จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดเงินให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงการกู้ยืมระยะยาวและระยะสั้น โดยคำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมของกองทรัสต์ และเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท

## **(4) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์**

ทำหน้าที่วางแผนการตลาดและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการปรับราคาเช่า การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และจัดหาผู้เช่าหลักที่เหมาะสม นอกจากนี้ ฝ่ายงานนี้ยังมีหน้าที่จัดทำงบประมาณรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และคอยติดตาม ตรวจสอบ เพื่อให้สอดคล้องกับงบประมาณที่ตั้งไว้ อีกทั้ง ยังมีหน้าที่ควบคุมให้มีการซ่อมบำรุงตามที่วางแผนไว้หรือเมื่อเห็นว่าจำเป็น และดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมต่อการจัดหารายได้ตลอดจนดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและสภาพแวดล้อมให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยสวยงามอยู่ตลอดเวลา

## **(5) ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง**

ทำหน้าที่หลักในการกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้าที่และความรับผิดชอบหลัก รวมถึงการตรวจสอบการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ว่าเป็นรายการเกี่ยวโยงหรือไม่ และดูแลให้การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงกัน เพื่อป้องกัน

ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบภายในซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบุคคลภายนอก จะได้รับการแต่งตั้งและอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลโดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และติดตามการแก้ไขจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับข้อบกพร่องนั้นๆ รวมทั้งจัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ

บริษัทได้ว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยมีผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยงเป็นผู้ประสานงานเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถทำหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงการทำหน้าที่นำเสนอรายงานการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้

| หน่วยงาน                                     | จำนวนบุคลากร | ผู้รับผิดชอบ  |
|--|--------------|---|
| 1) ฝ่ายพัฒนารูจิก                            | 1            | นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม (Mr. James Teik Beng Lim)                             |
| 2) ฝ่ายปฏิบัติการ                            | 2            | นายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซินเนติ (Mr. Christophe Wybe Angelo Forsinetti) |
| 3) ฝ่ายบัญชีและการเงิน                       | 2            | นายดีพงส์ สหะชาติศิริ   |
| 4) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์                 | 1            | นายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซินเนติ (Mr. Christophe Wybe Angelo Forsinetti) |
| 5) ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง | 1            | นายปรีयर ธานินทร์   |

## 8.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่าหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

### หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่พื้นฐานและความรับผิดชอบในการบริหารกองทรัสต์ และลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และกำกับดูแลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การดูแลจากทรัสต์ และมีหน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

- (ก) กลยุทธ์การลงทุน: กำหนดและปฏิบัติตามกลยุทธ์การลงทุน รวมถึงการตัดสินใจเรื่องทำเลที่ตั้งประเภทธุรกิจย่อย (sub-sector type) และลักษณะอสังหาริมทรัพย์ที่ของกองทรัสต์จะลงทุน
- (ข) การซื้อกิจการ และการขายกิจการ: บริหารการซื้อกิจการ และการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ค) การวางแผน และรายงานสินทรัพย์: กำหนดแผนการเกี่ยวกับทรัพย์สินเป็นระยะ รวมถึง งบประมาณ และรายงาน และจัดทำแผนงานที่ดีที่สุดเพื่อให้ได้มาซึ่งผลตอบแทนที่เกี่ยวข้องกับศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ง) การบริหารทางการเงิน และเงินทุน: กำหนด และปฏิบัติตามแผนกับหุ้นส่วนทางธนาคารของกองทรัสต์ สำหรับการเงินด้านทุนและหนี้เพื่อการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน การจ่ายเงินปันผล การชำระค่าใช้จ่าย และการชำระค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์
- (จ) บริการด้านการบริหารงาน และให้คำปรึกษา: บริการให้คำปรึกษาด้านการบริหารงานรายวันในฐานะผู้แทนของกองทรัสต์ รวมถึงการให้บริการด้านการบริหารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เมื่อการประชุมดังกล่าวถูกจัดขึ้น การเปิดเผย การให้ความเห็น หรือ การให้ข้อมูลที่สำคัญในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน ข้อมูลดังกล่าวต้องได้รับการสื่อสารอย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (ฉ) นักลงทุนสัมพันธ์: ติดต่อสื่อสาร และประสานงานกับ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และ กลุ่มผู้ลงทุน
- (ช) การประชาสัมพันธ์ของบริษัท: ติดต่อสื่อสาร และประสานงานกับสื่อมวลชน
- (ซ) การจัดการให้ปฏิบัติตาม: ให้มีการยื่นคำร้องตามกฎหมายในนามของกองทรัสต์ และทำให้แน่ใจว่ากองทรัสต์ และบริษัทในเครือ นั้นทำตามข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติตาม กฎหมายหลักทรัพย์ สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ การพิจารณาตีภาษี และสัญญาที่เกี่ยวข้องอื่นๆ รวมถึงจรรยาบรรณ และมาตรฐานความประพฤติในวิชาชีพ ตามที่ระบุไว้ในโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือโดยหน่วยงานที่สัมพันธ์กับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับจากสำนักงานก.ล.ต.โดยอนุโลม นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่สมคบ จ้าง หรือ ร่วมมือกับบุคคลใดก็ตามในการละเมิดกฎหมาย และกฎระเบียบดังกล่าว
- (ฌ) บันทึกทางการเงินบัญชี: เก็บบันทึกและจัดเตรียมบัญชี รายงานทางการเงิน (ตามนโยบายทางบัญชีที่สำคัญซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทย) และรายงานประจำปี

- (ญ) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ฎ) ดำรงเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ฏ) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ฐ) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (ฑ) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- (ฒ) ดำรงลักษณะให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555 ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบ
- (ณ) จัดทำงบการเงินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงานภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี งบการเงินที่จัดทำดังกล่าวต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
- (ด) เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ต) ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงานยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

### 8.3 ทรัสต์

#### 8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

|                         |   |
|-------------------------|---|
| ชื่อบริษัท              | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)  |
| สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 |
| เลขทะเบียนบริษัท        | 0107545000373   |
| โทรศัพท์                | 02 686 6100   |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| โทรศัพท์              | 02 670 0417   |
| เว็บไซต์              | <a href="http://www.ktam.co.th">www.ktam.co.th</a>                                      |
| ทุนจดทะเบียน          | 200,000,000 บาท   |
| ทุนชำระแล้ว           | 200,000,000 บาท   |
| ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง | ใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์จาก สำนักงาน ก.ล.ต.<br>ออกให้ ณ วันที่ 23 มกราคม พ.ศ. 2557 |

### 8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2565

| ลำดับที่ | รายชื่อผู้ถือหุ้น             | จำนวน (หุ้น) |
|----------|-------------------------------|--------------|
| 1        | บมจ. ธนาคารกรุงไทย            | 19,999,986   |
| 2        | นางสาวกิตติพร สินธุประภา      | 1            |
| 3        | นายเอกชัย กุสวางศรี           | 1            |
| 4        | นางสาวกนกตมณ ปัญจประการ       | 1            |
| 5        | นางสาวรุ่งลวลย์ สวัสดิ์ภิรมย์ | 1            |
| 6        | นายศุภสิทธิ์ จาวโกนันท        | 1            |
| 7        | นางสาวสุจิตราพร พากเพียร      | 1            |
| 8        | นางสาวภาวริตา พรภาศิลป์       | 1            |
| 9        | นางญาณิน ตันติพิมลพันธ์       | 1            |
| 10       | นางสาวจงกล ทองมีประเสริฐ      | 1            |
| 11       | นางสาวอันธิกา หนูนาง          | 1            |
| 12       | นางแอนนี่ เมฆพฤษชาวงศ์        | 1            |
| 13       | นางสาวกนกวรรณ ธรรมแสง         | 1            |
| 14       | นายภูมิพัฒน์ ภูมิไชยอนันต์    | 1            |
| 15       | นางสาวณัชชา จำรูญจันทร์       | 1            |
| รวม      |                               | 20,000,000   |

### 8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความซื่อสัตย์ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งคณะกรรมการอันเป็นการขัดแย้งกับ



ประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ที่ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้รับข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวเป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
  - 3.1 ต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  - 3.2 ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้และทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ โดยทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์
5. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อเป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
6. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
7. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- 7.1 ทรัสต์มีมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน
- 7.2 การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 7.2.1 ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
  - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคคลกรที่ทำหน้าที่การล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคคลกรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคคลอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
- 7.2.2 ในกรณีมอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนเกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
8. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
9. ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
10. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
11. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
12. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11 จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

- 12.1 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
  - 12.2 ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้น เป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
  - 12.3 ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
  - 12.4 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
13. ในกรณีที่ทรัสต์มีได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม ข้อ 11 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
  14. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  15. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
    - 15.1 เรียกrogate ค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
    - 15.2 ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
  16. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

17. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือพนักงานของทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการปรับอัตราเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจารจร การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือเหตุอื่นใดที่ทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้
18. ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - 18.1 ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 18.2 ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - 18.3 ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง
19. ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้ความความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
  - 19.1 การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
  - 19.2 การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
  - 19.3 การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 19.4 การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 19.5 การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

- 19.6 ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อกวนการให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ผู้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาหรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
20. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- 20.1 จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- 20.2 ดำเนินการเพื่อแก้ไขยับยั้งหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
21. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
22. ในกรณีที่ทรัสต์ต้องเข้าจัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามเหตุผลข้างต้น ทรัสต์สามารถมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
23. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
24. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติให้ถูกต้อง เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบบัญชีรับฝากหลักทรัพย์
25. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของบริษัท

ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

26. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### 8.3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

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

### 8.4 ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

#### 8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ: บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด (Crowe Thailand)  
ที่อยู่: เลขที่ 100/72, ชั้น 16, 100/2 อาคารว่องวานิชคอมเพล็กซ์ บี ถนนพระราม 9  
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ประเทศไทย  
โทรศัพท์: 02 645 0109  
โทรสาร: 02 645 0110

#### 8.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
ที่อยู่: เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย  
โทรศัพท์: 02 009 9000

#### 8.5.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- (1) ชื่อ: KJPP Rengganis, Hamid & Rekan in association with Colliers  
ที่อยู่: Menara Kuningan 8<sup>th</sup> Floor, Jln. HR. Rasuna Said Blok X-7 Kav 5 Jakarta  
12940 ประเทศอินโดนีเซีย

โทรศัพท์: +62 21 3001 6002

- (2) ชื่อ: Colliers Vietnam  
ที่อยู่: 3 rd Floor, Deutsches Haus HCMC, 33 Le Duan Street, District 1, HCMC, Vietnam  
โทรศัพท์: 84 28 3827 5665  
โทรสาร: 84 28 3827 5667  
อีเมล: david.jackson@colliers.vn

#### 8.5.4 ที่ปรึกษาของทรัสต์

- ชื่อ: สำนักงานที่ปรึกษากฎหมายเบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี  
ที่อยู่: เลขที่ 990 อาคารอับดุลราฮิม เฟลส ชั้น 5 และ ชั้น 21-25 ถนนพระราม 4  
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท์: 02 636 2000  
โทรสาร: 02 636 2111



## 9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

### 9.1 การกำกับดูแลกิจการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานที่อยู่ภายในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (ช) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
- (ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ฌ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้และไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ข) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (ค) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

4. ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ

5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์นี้ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อพิจารณาอนุมัติให้กรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น

7. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
- (ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

8. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมโดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
  - การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ 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 และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้วผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่าง ๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

11. ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์

12. ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครองครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

13. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

14. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

15. จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินโครงการฯ ตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินโครงการฯ หรือจากการดำเนินงานในทรัพย์สินโครงการฯ กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการฯ เป็นอย่างน้อย

16. ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ เพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ เพิ่มเติมของกองทรัสต์

17. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

18. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ที่ได้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป

19. ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)

20. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

21. ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน

22. ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)

23. ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

24. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2. ดูแล และติดตามให้ผู้เช่าหลักบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการฯ ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินโครงการฯ อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินโครงการฯ ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินโครงการฯ และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าหลักโดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน

4. ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการฯ และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน

5. บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินโครงการฯ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่นๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินโครงการฯ เป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าหลัก รวมทั้งดำเนินการใดๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าหลัก เพื่อทำให้ทรัสต์ 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 รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ 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 และผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

2. จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินโครงการฯ เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนดเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

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

3. ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (ก) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็มโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ข) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรอง แล้วนำเสนอสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
- (ค) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (ง) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและการเงินของกองทรัสต์
- (จ) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ลงทุน และกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (ฉ) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- (ช) ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ลูกหนี้ผู้ค้ำประกันหรือได้รับการค้ำประกันการถือหุ้นระหว่างกันหรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น



- (ข) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
- (ฅ) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินโครงการฯ
- (ณ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ และอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (ง) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (ฉ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (จ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (ช) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินโดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันสิ้นไตรมาส

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น อาจจะมีการปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

### **หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการฯ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์**

1. การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่าและ/หรือให้เช่าหลักอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
2. ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินโครงการฯ หรือนโยบายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ

### **การควบคุมดูแลผู้เช่าหลัก**

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงควบคุม ดูแลและดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามข้อกำหนดเงื่อนไข และหน้าที่ในสัญญาเช่าหลัก รวมถึงการดูแลการชำระค่าเช่าให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อตกลง เป็นต้น



2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับดูแลและพิจารณาให้ผู้เช่าหลักดำเนินการจัดทำงานงบประมาณประจำปี รวมถึงค่าใช้จ่ายนอกงบประมาณ (ถ้ามี) อย่างเหมาะสม และให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุดต่อกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้การเบิกจ่ายเป็นไปตามงบประมาณที่กำหนดไว้
3. ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดสัญญาหรือ มีความเป็นไปได้อย่างชัดเจนว่าผู้เช่าหลักจะผิดสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ อันเป็นการใช้สิทธิตามสัญญา หรือตามกฎหมาย โดยผ่านบริษัทลงทุนซึ่งเป็นคู่สัญญาระหว่างผู้เช่าหลัก เช่น ส่งหนังสือบอกกล่าว ฟ้องร้องดำเนินคดี รวมถึงการเจรจา ประนีประนอมยอมความ และระงับข้อพิพาท เพื่อบังคับ ติดตามให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามสัญญาและ/หรือชำระค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาแก่กองทรัสต์
4. ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากผู้เช่าหลัก และรายงานความเสี่ยงต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะบรรเทาความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่าหลักมีแนวโน้มที่อาจไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา
5. มาตรการอื่น ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ตามลักษณะของการลงทุนของกองทรัสต์

#### การควบคุมดูแลผู้เช่าหลักกรณีผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ถึงแม้ว่าผู้เช่าหลักจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยตรง เนื่องจากผู้ถือหุ้นใหญ่ในระดับบนสุด (Ultimate shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นใหญ่ในระดับบนสุดของผู้เช่าหลักเป็นบุคคลเดียวกัน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ในการจัดทำสัญญาเช่าหลักสำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาเข้าทำสัญญาเช่าและจำนวนของค่าเช่า รวมถึงเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่น ๆ ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยอยู่บนหลักการที่ผู้เช่าหลักและผู้จัดการกองทรัสต์เป็นนิติบุคคลแยกออกจากกัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเงื่อนไข และข้อกำหนดในสัญญาเช่าที่บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะเข้าทำกับผู้เช่าหลักสำหรับการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนของกองทรัสต์นั้น เป็นเงื่อนไข และข้อกำหนดที่สมเหตุสมผล และสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับนั้น ประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยค่าเช่าคงที่นั้นประกอบด้วย 1) อัตราค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน ซึ่งพิจารณาจากประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ประมาณการส่วนแบ่งกำไรประกอบการพิจารณาจากผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สิน และประมาณการตามสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ และ 2) ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มเติมซึ่งเป็นส่วนที่ปรับให้ค่าเช่าคงที่สูงขึ้นตามวิธีการคำนวณที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวได้รับการสอบทานโดยทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าหลัก กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน เรื่องรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์จะเข้าทำรายการ หรือนิติกรรมใด ๆ กับผู้เช่าหลักภายหลังจากการก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินโครงการแล้ว และที่นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าหลักที่มีสาระสำคัญ

ตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ซึ่งอาจส่งผลให้สาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่เปิดเผยไว้ เช่น

- การเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าหลักและผู้ให้เช่าหลัก
- การตัดสินใจดำเนินการตามสิทธิตามสัญญา หรือตามกฎหมาย ในกรณีเกิดการผิดสัญญา และ/หรือเกิดข้อพิพาท
- การดำเนินการเกี่ยวกับการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าหลัก

โดยในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมาย กฎและระเบียบที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการในการดำเนินธุรกิจ โดยจะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต และต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของทรัสต์อย่างเป็นธรรม และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ตลอดจนปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ในการปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังเพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มั่นใจว่าการดำเนินการตามกลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้เช่าหลักดังกล่าวจะเป็นไปเพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าหลักและกองทรัสต์

## 9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

## 9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

### การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ บัญชีความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

(ข) ผลประกอบการของผู้จัดการกองทรัสต์ และของกองทรัสต์

(ค) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ง) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(จ) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ฉ) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในผู้จัดการกองทรัสต์ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข

(ช) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ

(ซ) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

(ฌ) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ญ) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(ฎ) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์

#### องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับความเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดทำบันทึกการรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

#### กรณีกองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อม

ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์มีอำนาจในการบริหารและควบคุมบริษัทที่ได้จัดตั้งขึ้นแล้ว หรือบริษัทที่กองทรัสต์จะจัดตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Holding Company) ในทุกระดับตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยงจึงมีหน้าที่ควบคุมเพื่อให้มั่นใจได้ว่าภายหลังจากที่กองทรัสต์

ลงทุนทางอ้อมใน Holding Company ทุกระดับ กองทรัสต์จะมีมาตรการการบริหารและจัดการความเสี่ยงในการลงทุนทางอ้อมที่มีประสิทธิภาพ โดยมาตรการดังกล่าวอาจมีความแตกต่างกันไปตามความเหมาะสมและตามข้อกำหนดของกฎหมาย และกฎระเบียบของประเทศที่ Holding Company จัดตั้งขึ้น

#### 1. ระดับคณะกรรมการ

เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพในการควบคุมดูแลการดำเนินงานของ Holding Company ในทุกระดับ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้บริหารจัดการการดำเนินงานของ Holding Company จะมีอำนาจ และหน้าที่ในการดำเนินการดังต่อไปนี้

##### อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารจัดการบริษัท Holding Company ในระดับต่างๆ โดยผ่านกรรมการ/ตัวแทนที่ได้แต่งตั้งด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังตามมาตรฐานอย่างผู้มีวิชาชีพ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดเตรียมและดำเนินการตามแผนการซื้อทรัพย์สิน การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของการปริวรรตเงินตรา การจ่ายเงิน การชำระค่าใช้จ่าย และการจ่ายค่าบำรุงรักษาทรัพย์สิน

(ข) ในกรณีที่การดำเนินการใดๆ ในบริษัท Holding Company ในระดับต่างๆ ซึ่งหากเป็นการดำเนินการในระดับกองทรัสต์ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวในระดับบริษัท Holding Company ในระดับต่างๆ มิได้หากไม่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องเสมือนหนึ่งการกระทำนั้นเกิดขึ้นในระดับกองทรัสต์

(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มั่นใจว่าขอบเขตธุรกิจของบริษัท Holding Company ในระดับต่างๆ นั้น หากเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นเพื่อถือหุ้นในบริษัทอื่นจะจำกัดเฉพาะการเข้าถือหุ้นในบริษัทต่างๆ และให้กระทำได้เฉพาะกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวเท่านั้น ส่วนบริษัทที่ถือครองหรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ขอบเขตธุรกิจของบริษัทดังกล่าวจะจำกัดเฉพาะขอบเขตธุรกิจที่กองทรัสต์ สามารถกระทำได้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยบริษัท Holding Company ในระดับต่างๆ จะไม่สามารถดำเนินกิจการอื่นใดที่นอกเหนือไปจากวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ได้

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ทำหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ มีสิทธิแต่งตั้งกรรมการซึ่งถือเป็นตัวแทนโดยตรงของกองทรัสต์เข้าร่วมเป็นคณะกรรมการของบริษัท Holding Company ในระดับต่างๆ

(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ใช้อำนาจผ่านทางคณะกรรมการของบริษัท Holding Company ในระดับต่างๆ มีสิทธิแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม(ผู้บริหาร) ให้เข้าร่วมในการบริหารงานของบริษัทในระดับต่างๆ รวมถึงมีสิทธิในการถอดถอนในกรณีที่เห็นสมควร

(ฉ) ผู้จัดการทรัสต์ในฐานะผู้ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ต้องจัดให้มีสัญญา และ/หรือ หนังสือแต่งตั้งกรรมการซึ่งเป็นตัวแทน และ ผู้บริหารที่ได้รับมอบหมาย ซึ่งกำหนดอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวอย่างชัดเจน

(ช) ผู้จัดการทรัสต์ในฐานะผู้ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ จะทบทวนคุณสมบัติของกรรมการผู้เป็นตัวแทนโดยตรงของกองทรัสต์และผู้บริหาร ทุก 2 ปี เพื่อประเมินความรู้ความสามารถและความเหมาะสม หากมีการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนกรรมการและ/หรือผู้บริหาร ผู้จัดการทรัสต์จะพิจารณาแต่งตั้งกรรมการผู้เป็นตัวแทนโดยตรงของกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารโดยไม่ล่าช้า เพื่อให้การบริหารงานและการควบคุมดูแลบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

(ซ) เมื่อมีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในระดับต่าง ๆ ผู้จัดการทรัสต์จะนำส่งวาระการประชุม พร้อมความเห็นของผู้จัดการทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็น โดยจะต้องส่งให้ทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันที่มีการจัดประชุมไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน หากทรัสต์ไม่มีข้อโต้แย้งใดๆ ให้ถือว่าประชมนั้นได้ผ่านการเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว อย่างไรก็ตาม หากทรัสต์เห็นว่าวาระและความเห็นของผู้จัดการทรัสต์ ขัดหรือแย้งกับประกาศ ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้ ทรัสต์มีสิทธิในการโต้แย้งคัดค้านได้ (Veto Right) ก่อนการประชุมจะเกิดขึ้น

#### อำนาจหน้าที่กรรมการและ/หรือผู้บริหาร ซึ่งทำหน้าที่เป็นตัวแทนของกองทรัสต์

บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ และ ผู้บริหาร ของบริษัทในระดับต่าง ๆ จะต้องบริหารงาน กำกับดูแล และควบคุม รวมถึงกำหนดนโยบายต่างๆ ในการบริหารเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และไม่ขัดต่อกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการจะต้องดำเนินการภายใต้หลักเกณฑ์การควบคุมดังต่อไปนี้

(ก) บุคคลผู้ได้รับการแต่งตั้งเข้าทำหน้าที่กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนโดยตรงของกองทรัสต์ลงทุน จะต้องปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ข้อบังคับ วัตถุประสงค์ของบริษัท มติผู้ถือหุ้น รวมถึงเงื่อนไขและข้อตกลงตามสัญญา/หนังสือแต่งตั้งกรรมการซึ่งได้กำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ

(ข) ในกรณีที่กรรมการมีการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้าร่วมบริหาร (ผู้บริหาร) บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจะต้องปฏิบัติหน้าที่ภายใต้เงื่อนไขและข้อตกลงตามสัญญา/หนังสือแต่งตั้งซึ่งได้กำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าว

(ค) ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ของบริษัทจะต้องมีกรรมการซึ่งเป็นตัวแทนโดยตรงของผู้จัดการทรัสต์ซึ่งได้รับมอบหมายจากทรัสต์ หรือ บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งอย่างน้อย 1 คน ลงนามในเอกสารด้วยทุกครั้ง นอกจากนี้ ในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้งจะต้องมีกรรมการซึ่งเป็นตัวแทนโดยตรงที่กองทรัสต์ส่งมาเข้าร่วมประชุมทุกครั้งจึงจะถือว่าครบเป็นองค์ประชุม โดยสามารถประชุมผ่านโทรศัพท์ หรือ ผ่านจอภาพ (Video Conference) ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของกฎหมายของประเทศนั้นๆ

(ง) ในกรณีที่มีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในทุกระดับชั้น กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนโดยตรงของผู้จัดการทรัสต์ซึ่งได้รับมอบหมายจากทรัสต์ จะต้องแจ้งวาระการประชุมและรายละเอียด พร้อมความเห็น (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จัดการทรัสต์ทราบ ผู้จัดการทรัสต์จะพิจารณาและกำหนดแนวทางในการออกเสียงลงมติในวาระดังกล่าว ดังนั้น ธุรกรรมและการดำเนินการที่ต้องผ่านมติกรรมการจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการ

กองทรัสต์โดยไม่มีข้อยกเว้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถกำหนดแนวทางการออกเสียงลงมติในวาระที่ขัดต่อความเห็นหรือประเด็นที่ได้รับการคัดค้าน (Veto) ของทรัสต์ได้

(จ) ในการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท และการออกเสียงลงมติในวาระต่างๆในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งได้รับมอบหมายจากทรัสต์ กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนโดยตรงของกองทรัสต์จะต้องทำหน้าที่ตามขอบเขต และอำนาจหน้าที่ และออกเสียงลงมติตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายหรือกำหนดแนวทางการออกเสียงลงมติไว้

(ฉ) ในการจัดการประชุมกรรมการ ชันตอน และสิทธิการออกเสียงลงมิตจะต้องดำเนินการโดยคำนึงกฎหมายที่บังคับใช้กับบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์ด้วย

การลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัท Holding Company และในกรณีที่มีผู้เช่าหลัก

สำหรับการลงทุนของกองทรัสต์ทางอ้อมโดยผ่านทาง การถือหุ้นผ่านบริษัท Holding Company ของบริษัทที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า ในที่ดินและอาคารโรงแรม ที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ เช่น อินโดนีเซีย กัมพูชา และ เวียดนาม โดย ผู้จัดการกองทรัสต์จะตั้งบริษัทขึ้นมาทำหน้าที่เป็นผู้เช่าหลัก (บริษัท Master Lessee) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาแต่งตั้งตัวแทนเพื่อทำหน้าที่เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทผู้เช่าหลัก (Master Lessee)

(ข) ผู้เช่าหลักจะถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจโรงแรมและจัดส่งรายได้ให้แก่กองทรัสต์ โดยไม่ประกอบธุรกิจอื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ดังกล่าว

(ค) รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดจะถูกส่งให้ผู้ให้เช่าหลัก (Master Lessor) และ ทาง บริษัท Master Lessee ไม่เป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับ Hotel operator

ตัวแทนกรรมการในบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและบริษัท Master Lessee

ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร ให้เข้าไปมีส่วนร่วมในการจัดการ การควบคุมวางแผน และการบริหาร บริษัท Master Lessee ที่จัดตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์และ บริษัทในระดับต่างๆที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนผ่าน บริษัท Holding Company ดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกองทรัสต์ โดย

(ก) กรรมการที่เป็นตัวแทนโดยตรง

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์จะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนโดยตรงเข้าร่วมในคณะกรรมการของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนทางอ้อมในทุกระดับชั้นเพื่อควบคุมและกำหนดนโยบายอย่างน้อยหนึ่ง (1) ท่าน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เข้าไปเป็นตัวแทนในจำนวนที่สามารถดำรงอำนาจในการลงมติในเสียงส่วนใหญ่เพื่ออนุมัติและควบคุมการทำธุรกรรมใดๆได้

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์จะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนโดยตรงในเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการของบริษัทผู้เช่าหลัก (Master Lessee) อย่างน้อยหนึ่ง (1) ท่าน



(ข) กรรมการที่เป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์

การแต่งตั้งกรรมการดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสม และ/หรือ ตามกฎหมายของประเทศที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น ตามความชำนาญและความมีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ ตามหลักกฎหมายบางประเทศอาจกำหนดว่าต้องมีกรรมการผู้ที่มีสัญชาติ และมีถิ่นที่อยู่ในประเทศที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เป็นต้น

(ค) ผู้บริหารที่เป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์

การแต่งตั้งผู้บริหารดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสม โดยผู้บริหารเป็นผู้มีความรู้ ประสบการณ์ และความชำนาญในการบริหารทรัพย์สินในประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึง มีความเข้าใจในธุรกิจของพื้นที่ หรือประเทศ ใดๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วว่าจะจะเป็นประโยชน์ต่อการบริหารงานของกองทรัสต์

ตารางตัวแทนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ ในบริษัทผู้เช่าหลัก (Master Lessee)

| รายการ  | Master Lessee (จำนวน) | Master Lessor (จำนวน)                                | Intermediate Company (จำนวน)                         | Holding Company (จำนวน)                              | หมายเหตุ  |
|---|-----------------------|--|--|--|---|
| กรรมการ โดย ผู้จัดการกองทรัสต์  | อย่างน้อย 1 ท่าน      | ตามจำนวน ซึ่งให้ได้มาซึ่งเสียงส่วนใหญ่และอำนาจควบคุม | ตามจำนวน ซึ่งให้ได้มาซึ่งเสียงส่วนใหญ่และอำนาจควบคุม | ตามจำนวน ซึ่งให้ได้มาซึ่งเสียงส่วนใหญ่และอำนาจควบคุม | - ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัทที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทุกระดับชั้น โดยจำนวนกรรมการจะสอดคล้องกับสัดส่วนการถือหุ้นโดยกองทรัสต์ในบริษัทที่จะลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือกฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ของประเทศที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนด้วย |
| กรรมการ โดย ผู้ที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือ แต่งตั้งโดย ผู้จัดการกองทรัสต์ |                       | ตามความจำเป็นและ/หรือ ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ        | ตามความจำเป็น และ/หรือตามกฎหมายของแต่ละประเทศ        | ตามความจำเป็นและ/หรือ ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ        | - ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีสัญญา และ/หรือหนังสือแต่งตั้ง ที่ระบุถึงหน้าที่และความรับผิดชอบ  |



| รายการ   | Master Lessee (จำนวน) | Master Lessor (จำนวน)                         | Intermediate Company (จำนวน)                  | Holding Company (จำนวน)                       | หมายเหตุ   |
|--|-----------------------|---|---|---|--|
|  |                       |   |   |   | <p>ของ กรรมการที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิถอดถอนของ กรรมการที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีขาดคุณสมบัติ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือหนังสือแต่งตั้งที่กำหนด</li> <li>- ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการใน Master Lessee อย่างน้อย 1 ท่าน</li> </ul> |
| ผู้บริหาร โดย ผู้ที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือ แต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ |                       | ตามความจำเป็นและ/หรือ ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ | ตามความจำเป็นและ/หรือ ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ | ตามความจำเป็นและ/หรือ ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีสัญญา และ/หรือหนังสือแต่งตั้ง ที่ระบุถึงหน้าที่และความรับผิดชอบ ของ ผู้บริหารที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- ผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิถอดถอนในกรณีที่ผู้ได้รับมอบหมาย หรือแต่งตั้งขาดคุณสมบัติ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือหนังสือแต่งตั้งที่กำหนด</li> </ul>                                  |

**หมายเหตุ:** ผู้จัดการกองทรัสต์จะกระทำหน้าที่เป็นตัวแทนในฐานะเป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ใน บริษัท Master Lessee เพื่อร่วมกำหนดนโยบาย และ/หรือ ควบคุม Hotel Operator ผ่านทางการบริหารงานในบริษัท Master Lessee เนื่องจาก Hotel Operator ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อม

### ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

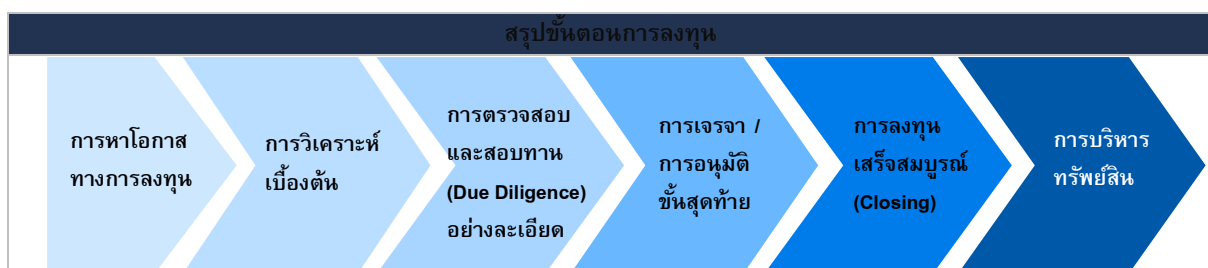
คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

## 9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้กำหนดนโยบายในการควบคุมบุคลากรของบริษัทในการนำข้อมูลภายในองค์กรที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะชนไปเปิดเผยแก่บุคคลภายนอก รวมทั้งเพื่อผลประโยชน์ส่วนตน โดยกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหารรวมทั้งพนักงานที่รับทราบข้อมูลของบริษัทได้มีการกำหนดบทลงโทษสำหรับบุคคลที่ใช้ข้อมูลภายใน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือทำการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่บุคคลอื่นไว้ในเอกสาร Code of Conduct ที่ให้ลงนามเป็นลายลักษณ์อักษรสำหรับกรรมการเท่านั้น ส่วนผู้บริหารและพนักงานนั้น ข้อมูลดังกล่าวจะระบุไว้ในสัญญาว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยบริษัทจะแต่งตั้งคณะกรรมการ ประกอบด้วย ผู้จัดการฝ่ายต่าง ๆ และกรรมการผู้จัดการ พิจารณาการลงโทษ โดยแบ่งเป็นการว่ากล่าวตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีที่พนักงานกระทำผิดประมาทเล็กน้อย และพิจารณาให้ออกจากบริษัท ในกรณีที่กระทำผิดโดยเจตนาและสร้างความเสียหายอย่างร้ายแรงให้กับบริษัท ตามนโยบายในการกำกับดูแลกิจการ นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินการแจ้งให้แก่คณะกรรมการบริษัท

## 9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพด้านล่าง



### การหาโอกาสทางการลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมองหาโอกาสในการเติบโตสำหรับกองทรัสต์โดยการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหาโอกาสทางการลงทุนในทรัพย์สินของพันธมิตรทางธุรกิจ และทรัพย์สินของบุคคลภายนอกเพิ่มเติม ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวจะต้องเป็นไปเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

### การวิเคราะห์เบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการตรวจสอบและพิจารณาในเบื้องต้นถึงการลงทุนที่มีความเป็นไปได้ เพื่อตัดสินใจว่าการลงทุนที่มีความเป็นไปได้ดังกล่าวนั้นเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ หรือไม่ การวิเคราะห์ทางการเงินในเบื้องต้นเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจะเริ่มดำเนินการในขั้นตอนนี้เช่นกัน

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

### การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อย่างละเอียด

ถ้าสมาชิกในการประชุมตามที่กล่าวไปข้างต้นตกลงที่จะเข้าดำเนินการศึกษาโอกาสทางการลงทุนดังกล่าวต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์จะรับภาระในการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ให้ครอบคลุมมากขึ้น ซึ่งโดยปกติแล้วรวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาด้านภาษี และนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เพื่อให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การตรวจสอบและสอบทานเป็นไปอย่างอิสระ

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

### ขั้นตอนในการได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

ภายหลังจากการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 วัน นับจากการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ เพื่อทำการขออนุมัติ และดำเนินการให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์

### การเข้าทำธุรกรรม

เมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าเจรจาและเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และรวมถึงการเข้าเจรจากับผู้ขายทรัพย์สิน (ถ้าจำเป็น) และดำเนินการตามแนวทางของผู้จัดการกองทรัสต์

การลงทุนเสร็จสมบูรณ์ (Closing) จะเกิดขึ้นหลังจากได้มีการจัดหาแหล่งเงินทุนแล้ว และหลังจากเงื่อนไขบังคับก่อนได้เสร็จสมบูรณ์แล้ว

### การบริหารและการตรวจตราดูแลทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารการลงทุนและการดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ในการลงทุนของกองทรัสต์ และตลอดช่วงระยะเวลาของการลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการชี้แจงรายละเอียดและพิจารณาผลการดำเนินงานของการลงทุนเป็นระยะๆ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการลงทุนของกองทรัสต์

#### **9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

-ไม่มี-

#### **9.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

-ไม่มี-

#### **9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์**

- ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการบริษัทในแต่ละบริษัทลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทลงทุนในแต่ละไตรมาส โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของบริษัทลงทุนในอดีต (หากมี) หากผลประกอบการของบริษัทลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการแล้ว กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้เช่าหลัก โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจากผู้เช่าหลัก ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าเป็นอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมแล้ว
- สำหรับทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรก ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมผู้เช่าหลักให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าผ่านการเข้าทำสัญญาเช่าหลัก
- ในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการ อาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน
- กองทรัสต์สงวนสิทธิในการปรับปรุงและดัดแปลงทรัพย์สินโครงการเพื่อให้ทรัพย์สินโครงการ ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง
- ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า จนเป็นเหตุให้เลิกสัญญาเช่า กองทรัสต์จะดำเนินการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่ โดยจะกำหนดคุณสมบัติเบื้องต้นซึ่งพิจารณาจากประสบการณ์การทำธุรกิจโรงแรม ฐานะทางการเงิน ระบบงาน ความน่าเชื่อถือ และประวัติทางธุรกิจ เพื่อเข้าเจรจาและเสนอเงื่อนไขและรายละเอียดในการเช่าทรัพย์สินโครงการแทนผู้เช่าหลักรายเดิม

#### **9.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์**

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 อย่างไรก็ดี ในปีช่วง 5 ปีแรกของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกแต่จะไม่เกิน 21 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

มูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุน (Gross Asset Value, GAV) สำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพื้นฐานหมายถึงมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่เปิดเผยหรือสามารถอ้างอิงได้จากการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ

2. ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (Incentive fee) ในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้แบบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ดี ในปีช่วง 6 ปีแรกของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (Incentive fee) จากกองทรัสต์

3. ค่าธรรมเนียมจากการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการได้มาและการจำหน่ายทรัพย์สินของทรัสต์เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ ตามลำดับ

#### 9.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเพียงพอถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็วและโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

##### หลักฐานสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

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

##### ผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

กรรมการผู้จัดการได้มอบหมายให้ฝ่ายปฏิบัติการ โดยนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อสำนักงานกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 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

## 9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### หลักการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์ และการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คราวอื่นให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดประชุมวิสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณี ดังต่อไปนี้

1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์  
2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

- การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- การออกตราสารหนี้ หรือ หลักทรัพย์ประเภทหนี้
- การเพิ่มทุน หรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- การเลิกกองทรัสต์
- เหตุอื่นใดตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
- เหตุอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด

3) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทรัสต์ที่กำหนดได้แล้ว

4) ทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับตั้งแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### สิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

### กระบวนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

1. จัดเตรียมหนังสือเชิญประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้ผู้ถูกต้องครบถ้วน และเพียงพอโดยมอบให้ศูนย์ฝากหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นผู้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ต่ำกว่า 7 หรือ 14 วัน (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ยังสามารถ Download หนังสือเชิญประชุม พร้อมเอกสารการประชุมได้จาก Websit ของกองทรัสต์ คือ [www.sh-reit.com](http://www.sh-reit.com) โดยข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมได้มีการอธิบายวิธีการในการเข้าร่วมประชุมให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบและมีวาระข้อมูลการประชุมเพียงพอต่อการตัดสินใจ

2. ในการประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกรายมีสิทธิและความเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและการตั้งคำถามใดๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตามระเบียบวาระการประชุมหรือเรื่องที่เสนอ และผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบสิทธิในการลงคะแนนและวิธีการออกเสียงลงคะแนนทุกครั้งก่อนเริ่มประชุม

3. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

### การลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

การลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีทั่วไปต้องได้รับเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การลงมติเพื่อพิจารณารายการสำคัญดังต่อไปนี้ ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

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



## 9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

### กรรมการ

บริษัทไม่มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหา (Nominating Committee) ในการคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการบริษัท ซึ่งในการแต่งตั้งกรรมการของบริษัท คณะกรรมการจะพิจารณาจากความสามารถ ประสบการณ์ วิชาชีพ และความน่าเชื่อถือ และนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ข้อบังคับของบริษัท กำหนดให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะออกแบ่งให้ลงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้นให้จับฉลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังต่อ ๆ ไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

อย่างไรก็ดี ถ้าหากว่ามีตำแหน่งว่างลงในคณะกรรมการเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้กรรมการที่คงเหลืออยู่ตั้งผู้ขึ้นใหม่ให้เต็มที่ว่าง เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน ทั้งนี้มติในการตั้งกรรมการดังกล่าวต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่ แต่ผู้ที่ได้รับการตั้งจากกรรมการที่คงเหลือดังว่านี้ จะคงอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่ากำหนดเวลาที่กรรมการ ผู้ที่เขาเข้าสืบตำแหน่งแทนขอที่จะอยู่ได้

การประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ในการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการให้ใช้เสียงข้างมาก โดยให้ถือว่าผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
2. ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่พึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมออกเสียงได้เพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียง เป็นเสียงชี้ขาด

### กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555 โดยการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

(1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

(2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้

ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

(3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย

(4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณ อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ กับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคข้างต้น รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเอง เดี่ยวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้จัดการกองทรัสต์หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

(5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

(6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

(7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท

อื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย

(9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามวรรคหนึ่ง (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

ในกรณีที่บุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง (4) หรือ (6) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าว ก็ต่อเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการเห็นคณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ แล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อไปในหนังสือנדประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย

(ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

(ค) ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

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

### ผู้บริหารระดับสูงสุด

ในการสรรหาและแต่งตั้งบุคลากรระดับกรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และหัวหน้าหน่วยงานนั้นทางผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีการสรรหาระดับผู้อำนวยการฝ่ายและหัวหน้าหน่วยงาน กรรมการผู้จัดการจะจัดทำหนังสือแจ้งการร้องขอการสรรหาบุคลากรเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยหนังสือแจ้งดังกล่าวจะบรรยายละเอียดเกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบคุณสมบัติที่ต้องการ รวมถึงความจำเป็นในการสรรหาดังกล่าวหลังจากนั้น คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จะตัดสินใจว่ามีความจำเป็นในการดำเนินการสรรหาหรือไม่

ส่วนในการสรรหาระดับกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบคุณสมบัติที่ต้องการ รวมถึงความจำเป็นในการสรรหาดังกล่าว หลังจากนั้น คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จะตัดสินใจว่ามีความจำเป็นในการดำเนินการสรรหาหรือไม่

(ข) หลังจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นชอบในการสรรหาดังกล่าว คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดส่งหนังสือแจ้งการร้องขอการสรรหาบุคลากรไปยังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน เพื่อให้หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานดำเนินการประชาสัมพันธ์จัดหาบุคลากรที่มีความเหมาะสมดังกล่าว โดยการประชาสัมพันธ์จะมีการดำเนินการผ่านหลายๆช่องทาง เช่น การใช้หน้า การประชาสัมพันธ์ผ่านเว็บไซต์จัดหางาน เป็นต้น

(ค) หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะทำการคัดเลือกบุคลากรในเบื้องต้น (Short-Listed Candidate) ประมาณ 2-3 (สองถึงสาม) รายที่มีคุณสมบัติตามที่ต้องการ

(ง) กรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จะขอให้บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้น (Short-Listed Candidate) ประมาณ 2-3 (สองถึงสาม) ราย มาทำการตอบข้อซักถาม (Interview)

(จ) กรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จะร่วมกันพิจารณาเพื่อคัดเลือกบุคลากรที่มีความเหมาะสมที่สุด โดยพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีตและความเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ รวมถึงค่าตอบแทนต่าง ๆ

(ฉ) ภายหลังจากสามารถคัดเลือกบุคลากรได้แล้ว กรรมการผู้จัดการ (ในการสรรหาระดับหัวหน้าฝ่าย) หรือคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (ในการสรรหาระดับกรรมการผู้จัดการ) จะเจรจาเงื่อนไขของสัญญาการจัดจ้างกับบุคลากรเพื่อให้ได้เงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นที่ยอมรับได้ของทั้ง 2 (สอง) ฝ่าย

(ช) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกจะทำการลงนามในสัญญาจัดจ้าง โดยสัญญาการจัดจ้างที่มีการลงนาม จะถูกส่งกลับคืนไปยังบุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด และผู้จัดการกองทรัสต์ จะเก็บรักษาไว้อีก 1 (หนึ่ง) ชุด เพื่อใช้อ้างอิงและตรวจสอบในภายหลัง

(ซ) หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะแจ้งทรัสต์ เพื่อให้รับทราบการแต่งตั้งบุคลากร โดยไม่ชักช้าแต่ไม่เกิน 3 (สาม) วันนับจากทราบเรื่อง

### 9.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

| ค่าสอบบัญชีของกองทรัสต์ SHREIT ประจำปี 2565                      | จำนวนเงิน (บาท) |
|--|-----------------|
| - ค่าตรวจสอบบัญชีงบการเงินรวมและงบการเงินและงบการเงินเฉพาะกิจการ | 900,000         |
| - ค่าสอบทานงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ รายไตรมาส 1-3     | 900,000         |
| รวมเป็นเงิน  | 1,800,000       |

| ค่าสอบบัญชีบริษัทย่อยของกองทรัสต์ SHREIT ประจำปี 2565 | จำนวนเงิน           |
|---|---------------------|
| รวมเป็นเงิน (หน่วย: ดอลลาร์สหรัฐ)                     | 48,500 ดอลลาร์สหรัฐ |

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| รวมเป็นเงินทั้งหมดของกลุ่ม SHREIT | 3,368,250 บาท |
|-----------------------------------|---------------|

#### 9.14 การปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ

-ไม่มี-

#### 9.15 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

##### เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) กองทรัสต์สิ้นสุดลงและได้เลิกโครงการตามที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์และได้มีการดำเนินการชำระบัญชีกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการก.ล.ต. แล้วเสร็จสมบูรณ์
- 2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่เหลือยู่หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สข. 29/2555
- 3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) ทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีดังต่อไปนี้
  - (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่ทรัสต์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 60 วันนับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ (ก)
  - (ข) ทรัสต์พบว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สข. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
  - (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิลาออกตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นผู้จัดการกองทรัสต์พิสูจน์ได้ว่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดและทรัสต์ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งให้ ทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว

- 8) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยสาเหตุใด และมีได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลา 10 ปี ภายหลังจากวันที่เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ (โดยทรัพย์สินของกองทรัสต์) ตกลงจะชำระค่าชดเชยการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลา 5 ปี (โดยคำนวณจากอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานและค่าธรรมเนียมพิเศษเฉลี่ยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับในระยะเวลา 12 เดือนก่อนหน้า หรือตามสัดส่วนที่เทียบเท่า) โดยกำหนดชำระในวันที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับ

#### การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือ

ตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญา

- 2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

(ข) จัดทำรายงานสรุปการบริหารจัดการกองทรัสต์ จนถึงเวลาที่สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ และส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(ค) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่



(ง) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

#### วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

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

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้มีความเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

#### **10. ความรับผิดชอบต่อสังคม**

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดให้เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบต่อของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่จะต้องรับทราบ และปฏิบัติตามหน้าที่ความรับผิดชอบต่อของอย่างจริงจัง รวมทั้ง ให้ตระหนักถึงหน้าที่ปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้ช่วยในการประสานติดตามและรายงานผลเพื่อให้มีการรวบรวม เผยแพร่ข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นผ่านช่องทางการสื่อสารภายในและภายนอกองค์กร

#### **11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง**

บริษัทได้จ้างและแต่งตั้งบุคคลภายนอก คือ บริษัท ควอลิตี้ โปร รีพอร์ท จำกัด ที่ตั้งสำนักงานอยู่เลขที่ 416 ซอยสุคนธสวัสดิ์ 1 ถนนสุคนธสวัสดิ์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ให้ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยมีผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยงเป็นผู้ประสานงานเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถทำหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงการทำหน้าที่นำเสนอรายงานการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ

ทั้งนี้ หากผู้ตรวจสอบภายในพบว่ามีความเสี่ยงของระบบควบคุมภายในเกิดขึ้น บริษัทจะดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบภายใน



## 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

### การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

#### 12.1 การทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

##### นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด

##### ความสัมพันธ์

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด จะได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

##### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะแต่งตั้ง บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

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 อย่างไรก็ดี 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 ของรายได้แบบงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในปีช่วง 6 ปีแรกของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (Incentive Fee) จากกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

3. ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการได้มาและการจำหน่ายทรัพย์สินกองทรัสต์เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ ตามลำดับ

##### ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่

จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปัจจุบัน โดยมีการกำหนดค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ค่าธรรมเนียมบริหารพิเศษ และ ค่าธรรมเนียมการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาและจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

### **ความสมเหตุสมผล**

#### **1. ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน (Base Fee)**

ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้ กับค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประเทศสิงคโปร์ แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีภาระหน้าที่ในการปฏิบัติหน้าที่มากกว่าผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ เนื่องจากกองทรัสต์ SHREIT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในหลายประเทศ ทำให้ทางผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีคณะทำงานที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพ รวมถึงมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางและค่าใช้จ่ายในการติดต่อสื่อสาร ซึ่งอาจทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ สูงกว่าผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ที่มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย

#### **2. ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)**

ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ คิดจากรายได้บนงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ซึ่งจะสะท้อนกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินจากการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปเพื่อการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ การคิดค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษซึ่งคิดจากรายได้บนงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ สามารถเทียบเคียงได้กับการคิดรายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษบนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งมีมูลค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินที่ใกล้เคียงกัน

#### **3. ค่าธรรมเนียมจากการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาและการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์**

ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์อื่นในต่างประเทศที่ลงทุนในทรัพย์สินที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้การกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าว ยังเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติมให้กองทรัสต์อีกด้วย

**การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ แก่ผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

### **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 (บริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักได้ยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักรายนี้ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 และยังอยู่ระหว่างการดำเนินการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่)

3. บริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการ และมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุดของผู้จัดการกองทรัสต์

### ความสัมพันธ์

บริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุดของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) จะเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 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) ได้เข้าทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าหลักซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน โดยผู้ให้เช่าหลักคือ 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

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำทรัพย์สินออกให้เช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าต่อ มีความสมเหตุสมผล

เนื่องจากรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร โดยค่าเช่าคงที่นั้นประกอบด้วยอัตราค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน ซึ่งกำหนดมาจากระยะการบงการไรชาตทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรประกอบกับพิจารณาจากผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินโครงการฯ และค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มซึ่งจะทำให้ค่าเช่าคงที่สูงขึ้น ในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินสูงกว่าที่ประมาณการไว้ เพื่อให้สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัสต์ที่เกี่ยวข้องตลอดอายุสัญญาเช่า

### นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากที่เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัสต์ดังนี้

#### **1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

#### **2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้**

- ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจากการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจในการเข้าทำธุรกรรม
- ค่าใช้จ่ายโดยตรงหรือโดยอ้อมที่เกิดขึ้นจากธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- ในการเข้าทำธุรกรรมโดยกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ ประกาศ หรือกฎที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

**3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้**

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละทรัพย์สินโครงการฯที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

**4) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรมและเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

**5) นโยบายเพิ่มเติมเกี่ยวกับการควบคุมผู้เช่าหลัก ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลักภายหลังจากการก่อตั้งทรัสต์ และการเข้าทำสัญญาเช่าหลักระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลักแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้แน่ใจว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลผู้เช่าหลักเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และการดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับการควบคุมผู้เช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยมีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เพียงพอและ

เหมาะสม และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมาย กฎ และระเบียบ รวมถึงสัญญาดังกล่าวกำหนด และเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์จะต้องเข้าทำนิติกรรมใด ๆ กับผู้เช่าหลัก ที่นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าหลักที่มีสาระสำคัญตามที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ระบุให้การเข้าทำนิติกรรมดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องมีสาระของรายการ ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดในข้อ 2) ข้างต้น

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการ หรือนิติกรรมสำคัญที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์ และผู้เช่าหลักภายหลังจากการก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯแล้ว และอาจส่งผลให้สาระสำคัญตามที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่เปิดเผยไว้ เช่น

- การเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักที่ทำให้ขึ้นระหว่างผู้เช่าหลักและผู้ให้เช่าหลัก
- การตัดสินใจดำเนินการตามสิทธิตามสัญญา หรือตามกฎหมาย ในกรณีเกิดการผิดสัญญา และ/หรือเกิดข้อพิพาท
- การดำเนินการเกี่ยวกับการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าหลัก

โดยในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการในการดำเนินธุรกิจ โดยต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต และต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีความหน้าที่ในการปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังเพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มั่นใจว่าการดำเนินการตามกฎหมายหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้เช่าหลักดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการที่กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีส่วนร่วมในการออกเสียงลงมติเพื่อตัดสินใจดำเนินการเกี่ยวกับการควบคุม และ/หรือ การมีส่วนได้ส่วนเสียของผู้เช่าหลักที่สำคัญดังกล่าว

นอกจากนี้ การดำเนินการดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัสต์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องในการติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## 12.2 การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับทรัสต์ของกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

- ไม่มี -

## ส่วนที่ 4

### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

##### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบการเงินประจำปี 2565 ซึ่งตรวจสอบโดยคุณยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9445 จากบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด (Crowe Thailand) ได้นำเสนอในหน้ารายงานของผู้สอบบัญชีว่า ไม่สามารถแสดงความเห็นต่อการเงินข้างต้นนี้ได้ เนื่องจากเรื่องที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีนัยสำคัญต่อการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของกลุ่มกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าตราที่ดิน ออสพิทอลลิตีและบริษัทย่อย และของเฉพาะกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าตราที่ดิน ออสพิทอลลิตี โดยเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นเป็นไปดังต่อไปนี้

##### เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

- ก. ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.3.1 เกี่ยวกับการอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกลุ่มกองทรัสต์ฯ โดยวิธีการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อย การเลิกกองทรัสต์ฯ และเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จากการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2565 ส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกองทรัสต์ฯ อย่างมีสาระสำคัญ
- ข. ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.3.2 มีความไม่แน่นอนในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระเงินกู้ตามสัญญา Amended Facility Agreement ซึ่งจะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 9 มิถุนายน 2566 โดยกองทรัสต์ฯ จะนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อยที่ผ่านการประมูลมาชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน แต่มีความเสี่ยงที่การประมูลดังกล่าวจะไม่เข้าเงื่อนไขที่กองทรัสต์ฯ กำหนด ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกลุ่มกองทรัสต์ฯ เพื่อนำไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงินได้ จึงอาจมีความเสี่ยงที่เจ้าหนี้จะดำเนินการเข้ามาควบคุมกลุ่มกองทรัสต์ฯ หรือดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้เพื่อให้ได้มาซึ่งการชำระหนี้คืน



สถานการณ์ดังกล่าวข้างต้นแสดงถึงความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญอย่างมากเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง แต่เนื่องจากยังไม่มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องของผลที่จะเป็นไปได้อันเนื่องมาจากเรื่องต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจัดทำงบการเงินนี้โดยยังไม่รวมรายการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ต่างๆ ของกลุ่มกองทรัสต์ฯ ในราคาที่สามารถขายได้ และไม่ได้ปรับปรุงหนี้สินตามจำนวนที่จะต้องจ่ายคืนและจัดประเภทบัญชีต่างๆ ใหม่ ซึ่งอาจจำเป็นถ้ากองทรัสต์ฯ ไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

## 13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

### 13.2.1 งบดุลของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม 2565 |               | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม 2564 |               |
|--|--|---------------|--|---------------|
| รายการสินทรัพย์  | หน่วย: บาท                               | %             | หน่วย: บาท                               | %             |
| <b>สินทรัพย์</b>   |  |               |  |               |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์<br>ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 4,204 ล้านบาท<br>(31 ธันวาคม 2564: 4,426 ล้านบาท) | 4,031,978,007                            | 91.34         | 4,160,306,931                            | 90.77         |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร   | 67,200,109                               | 1.53          | 12,431,521                               | 0.27          |
| ลูกหนี้  |  |               |  |               |
| จากการให้เช่า  | 82,528,572                               | 1.87          | 24,115,412                               | 0.53          |
| อื่น   | 2,244,343                                | 0.05          | 2,925,311                                | 0.06          |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน  | 223,283,997                              | 5.06          | 254,994,150                              | 5.56          |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี  | -  | -             | 28,644,466                               | 0.62          |
| เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้   | -  | -             | 95,842,253                               | 2.09          |
| สินทรัพย์อื่น  | 6,651,080                                | 0.15          | 4,358,923                                | 0.10          |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>  | <b>4,413,886,108</b>                     | <b>100.00</b> | <b>4,583,618,967</b>                     | <b>100.00</b> |
| <b>หนี้สิน</b>   |  |               |  |               |
| เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย  | 173,837,068                              | 3.94          | 72,739,144                               | 1.59          |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน  | 2,193,981,252                            | 49.71         | 2,034,157,741                            | 44.38         |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  | 8,306,284                                | 0.19          | 13,238,440                               | 0.29          |
| หนี้สินอื่น  | 4,910,548                                | 0.11          | 2,617,221                                | 0.05          |
| <b>รวมหนี้สิน</b>  | <b>2,381,035,152</b>                     | <b>53.95</b>  | <b>2,122,752,546</b>                     | <b>46.31</b>  |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>  | <b>2,032,850,956</b>                     | <b>46.05</b>  | <b>2,460,866,421</b>                     | <b>53.69</b>  |
| <b>ทุนจดทะเบียน</b>  |  |               |  |               |
| หน่วยทรัสต์ 352,836,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6781 บาท<br>(31 ธันวาคม 2564: 352,836,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6781 บาท)      | 3,414,798,033                            | 74.50         | 3,414,798,033                            | 74.50         |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์   | 3,414,798,033                            | 74.50         | 3,414,798,033                            | 74.50         |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม   | (895,687,490)                            | (20.29)       | (757,919,095)                            | (16.54)       |
| <b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>  | <b>5.7614</b>                            |               | <b>6.9745</b>                            |               |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)  | 352,836,700                              |               | 352,836,700                              |               |

### 13.2.2 งบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม 2565 |               | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม 2564 |               |
|--|--|---------------|--|---------------|
|  | หน่วย: บาท                               | %             | หน่วย: บาท                               | %             |
| <b>รายได้จากเงินลงทุน</b>  |  |               |  |               |
| รายได้จากการให้เช่า  | 158,764,490                              | 57.81         | 15,667,084                               | 8.25          |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย   | -  | -             | -  | -             |
| รายได้ดอกเบี้ย   | 12,573                                   | 0.01          | 15,065                                   | 0.01          |
| รายได้อื่น   | 115,849,905                              | 42.18         | 109,768,557                              | 57.77         |
| กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน   | -  | -             | 64,543,613                               | 33.97         |
| <b>รวมรายได้</b>   | <b>274,626,968</b>                       | <b>100.00</b> | <b>189,994,319</b>                       | <b>100.00</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>  |  |               |  |               |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์   | 14,535,146                               | 5.29          | 12,685,678                               | 6.68          |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์   | 14,183,866                               | 5.16          | 13,559,975                               | 7.14          |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน   | 1,634,204                                | 0.59          | 1,902,125                                | 1.00          |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ  | 12,438,938                               | 4.53          | 7,149,437                                | 3.76          |
| ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย   | 30,016,643                               | 10.92         | 28,349,360                               | 14.92         |
| ค่าใช้จ่ายอื่น   | 103,506,023                              | 37.70         | 91,501,197                               | 48.16         |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน                     | 52,865,574                               | 19.26         | -  | -             |
| ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน   | 69,731                                   | 0.03          | -  | -             |
| ต้นทุนทางการเงิน   | 265,380,455                              | 96.63         | 194,095,367                              | 102.16        |
| รายได้ภาษีเงินได้  | (6,341,428)                              | (2.31)        | (559,742)                                | (0.30)        |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>   | <b>488,289,152</b>                       | <b>177.80</b> | <b>348,683,397</b>                       | <b>183.52</b> |
| <b>กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ</b>  | <b>(213,662,184)</b>                     |               | <b>(158,689,078)</b>                     |               |
| รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน<br>ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ | (75,893,790)                             |               | (62,945,358)                             |               |
| <b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>                         | <b>(137,768,394)</b>                     |               | <b>(95,743,720)</b>                      |               |

### 13.2.3 สรุปงบกระแสเงินสดของกองทรัสต์และบริษัทย่อย

|   | สำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | สำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่ 31 ธันวาคม 2564 |
|---|---|---|
|   | หน่วย: บาท                                | หน่วย: บาท                                |
| <b>เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน</b> | <b>188,292,178</b>                        | <b>(73,093,255)</b>                       |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน</b> | <b>(131,463,352)</b>                      | <b>71,877,484</b>                         |
| ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน     | (2,060,238)                               | 1,481,283                                 |
| <b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b> | <b>54,768,588</b>                         | <b>265,512</b>                            |
| <b>เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด</b>              | <b>12,431,521</b>                         | <b>12,166,009</b>                         |
| <b>เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด</b>             | <b>67,200,109</b>                         | <b>12,431,521</b>                         |

## 14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

เป็นการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี (“กองทรัสต์”) สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2565 เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

| อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ   | สำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 | สำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่<br>31 ธันวาคม 2564 |
|---|--|--|
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)   | 2,032,850,955                                | 2,460,866,421                                |
| อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)  | 21.08  | 14.65  |
| อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)  | 11.86  | 7.98   |
| อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) <sup>1</sup> | -  | -  |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)   | 2,316,088,153                                | 2,380,271,402                                |

หมายเหตุ: 1/ การซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืน หรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

#### ฐานะการเงินของกองทรัสต์

##### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 4,413.89 ล้านบาท ลดลงจากมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 169.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.70 มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์, ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี รวมถึงการลดลงในเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ โดย

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลงจาก 4,160.31 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 4,031.98 ล้านบาท ในปี 2565 ลดลงเป็นจำนวน 128.33 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 3.08 โดยมีสาเหตุมาจากการผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โรงแรมในต่างประเทศ ณ สิ้นปี 2565 โดยจะเห็นว่ารายการกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ มีการเพิ่มขึ้น

ไม่มีค่าใช้จ่ายการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยในปี 2564 เป็นจำนวนเงิน 28.64 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 28.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครบแล้วทั้งจำนวน

ไม่มีเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยปี 2564 เป็นจำนวนเงิน 95.84 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 95.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของกองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมเพื่อชำระคืนเงินกู้ กับสถาบันการเงินแห่งเดิม ซึ่งไม่มีเงื่อนไขจะต้องสำรองดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามสัญญา

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,381.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากมูลค่าหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 258.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.17 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นจาก 72.74 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 173.84 ล้านบาทในปี 2565 โดยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 101.10 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 138.99 เนื่องจากปี 2565 กองทรัสต์ฯ ได้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อขออนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของทรัสต์ฯ ซึ่งจำเป็นต้องมีการจัดจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อให้ความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รวมทั้ง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการการเข้าทำสัญญาเงินกู้

เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นจาก 2,034.16 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 2,193.98 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 159.82 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 7.86 เนื่องจากในปี 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งของกองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืม เพื่อชำระเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งเดิม เป็นจำนวนเงินเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ในสัญญาเดิม รวมถึงมีผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าบการเงิน เนื่องจากเป็นเงินกู้ในสกุลเหรียญสหรัฐ

### สินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยเท่ากับ 2,519.11 ล้านบาท ลดลงจาก 2,656.88 ล้านบาท ในปี 2564 เป็นจำนวน 137.77 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 5.19 โดยมีสาเหตุหลักคือ มีการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นจาก 757.92 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 895.69 ล้านบาทในปี 2565 หรือขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น 137.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.18 แม้ว่าผลการดำเนินงานจะอยู่ระหว่างการฟื้นตัวจากสถานการณ์ COVID แต่ยังคงได้รับผลกระทบจากมาตรการ และข้อจำกัด ในการเดินทางระหว่างประเทศ ในช่วงครึ่งปีแรกทั้งในกรุงจาการ์ตาและกรุงโฮจิมินห์ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมซึ่งกองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เนื่องจากต้องพึ่งพาผู้มาเยือนจากต่างประเทศในการขับเคลื่อนธุรกิจ สำหรับรายได้จากการดำเนินงานในปีนี้ มีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมา รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการเข้าทำสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ในปี 2565 ทางกองทรัสต์ฯ ไม่มีการลดทุน

## ผลการดำเนินงาน

### รายได้

ในปี 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อย มีรายได้รวม 274.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 84.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.54 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวม 189.99 ล้านบาท ทั้งนี้แม้ว่าผลการดำเนินงานจะอยู่ระหว่างการฟื้นตัวจากสถานการณ์ COVID แต่ยังคงได้รับผลกระทบจากมาตรการ และข้อจำกัด ในการเดินทางระหว่างประเทศ ในช่วงครึ่งปีแรกทั้งในกรุงจาการ์ตาและกรุงโฮจิมินห์ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมซึ่งกองทรัสต์เข้าลงทุน เนื่องจากต้องพึ่งพาผู้มาเยือนจากต่างประเทศในการขับเคลื่อนธุรกิจ สำหรับรายได้จากการดำเนินงานในปีนี้ มีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมา โดยมีสาเหตุหลักคือ

ปี 2565 กองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าใน เดือน มกราคม 2565 และ เมษายน ถึง ธันวาคม 2565 โดยรับรู้รายได้ในช่วงดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 158.76 ล้านบาท ทำให้รับรู้รายได้จากการให้เช่าเพิ่มขึ้น 143.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 913.36 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีรายได้จากการให้เช่าเพียงในเดือนธันวาคม 2564 เป็นจำนวนเงิน 15.67 ล้านบาท อันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่ยังคงส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถรับรู้รายได้จากการให้เช่า สำหรับโรงแรมในประเทศอินโดนีเซียตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ถึง พฤศจิกายน 2564 และช่วง กุมภาพันธ์ – มีนาคม 2565 เนื่องจากเป็นเหตุสุดวิสัยตามเงื่อนไขสัญญาเช่า ขณะที่รายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมในประเทศเวียดนาม กองทรัสต์รับรู้เป็นรายได้ย้อนตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ปี 2563 เนื่องจากอยู่ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่ หลังจากการยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักในประเทศเวียดนามในเดือนพฤษภาคม 2563

ปี 2565 ไม่มีผลกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 64.54 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 100 เนื่องจากทางกองทรัสต์ได้มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นสกุลเงินยูโรและสกุลเงินยูโรอ่อนค่าลงเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2564 รวมถึงการอ่อนค่าของสกุลไทยบาทเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2564

### ค่าใช้จ่าย

ในปี 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวม 488.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 139.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.04 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายรวม 348.68 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 12.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.29 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.98 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 7.15 ล้านบาทเนื่องจากปีนี้ทางกองทรัสต์ ฯ ได้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อขออนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของทรัสต์ ฯ ซึ่งจำเป็นต้องมีการจัดจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อให้ความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ปี 2565 ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ 52.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจากการ refinance ตามสัญญา Amended and Restated Facility Agreement ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565 โดยอ้างอิงตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน TFRS9 เรื่องเครื่องมือทางการเงิน โดยเกิดผลต่างจากเงินกู้ยืมตามสัญญากับมูลค่าปัจจุบันของเงินกู้ยืมและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมไปจนถึงวันที่สัญญาได้รับการขยายวันครบกำหนด

ปี 2565 ต้นทุนทางการเงิน 265.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.73 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีต้นทุนทางการเงิน 194.10 ล้านบาท เนื่องจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

ปี 2565 รายได้จากภาษีเงินได้ (จากผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย) 6.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,032.92 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีรายได้จากภาษีเงินได้ 0.56 ล้านบาท ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยบางแห่งมีรายการขาดทุนจากผลการดำเนินงานและยังมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ในเวียดนามที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งก่อให้เกิดหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง

#### กำไรจากการลงทุนสุทธิและการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุน) 137.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนที่เพิ่มขึ้น 42.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.89 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุน) 95.74 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ

ผลขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 213.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนที่เพิ่มขึ้น 54.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.64 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 158.69 ล้านบาท

รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ 75.89 ล้านบาทหรือคิดเป็นกำไรจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 12.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.57 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งมีผลกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 62.95 ล้านบาท เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โรงแรมในต่างประเทศ ณ สิ้นปี 2565



### งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดผลประกอบการสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 188.29 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 131.46 ล้านบาท จากเงินสดจ่ายดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดหาเงินกู้ยืม 131.46 ล้านบาท และผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน 2.06 ล้านบาท ทำให้ ณ สิ้นงวด กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีเงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี 67.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.77 ล้านบาท จากเงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี 12.43 ล้านบาท

### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญตามข้อกำหนดของสัญญากู้ยืมกับสถาบันการเงินในต่างประเทศ ดังนี้

| <u>อัตราส่วน</u> | <u>ข้อจำกัด</u>                      | <u>หมายเหตุ</u>             |
|------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| LTV*             | สัดส่วนตามที่กำหนดโดยเจ้าหนี้เงินกู้ | ดำรงอัตราส่วนได้ตามข้อกำหนด |

\*LTV เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งคำนวณจากเงินกู้ยืมที่มีการดอกเบี้ยต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่เข้าเป็นหลักประกัน

#### 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

- อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจตลอดจนสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ มีผลต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศในภูมิภาคอาเซียน เมื่อเทียบกับเงินสกุลเงิน USD และ/หรือ เมื่อเทียบกับสกุลเงินในภูมิภาค เนื่องจากรายรับหลักมาจากสกุลเงินท้องถิ่นในแต่ละประเทศ เงินกู้ในสกุลเงินยูโร ขณะที่สกุลเงินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคือ USD และระดมทุนเป็นเงินบาท นำเสนอเป็นเงินบาท
- การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ซึ่งจะเพิ่มสัดส่วนรายได้ และลดสัดส่วนรายจ่ายต่อจำนวนสินทรัพย์รวม
- การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนหนี้สินต่อทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เช่น จากการเพิ่มทุน การชำระหนี้ หรือจากการ refinance เพื่อให้สอดคล้องต่อแผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้น/ลดลง ของดอกเบี้ยจ่าย หรืออัตราผลตอบแทน สำหรับการดำเนินงานในอนาคต
- ความรวดเร็วของการฟื้นตัวจากสถานการณ์ COVID-19 ในภาพรวมของสภาวะเศรษฐกิจทั่วโลก และการฟื้นตัวของแต่ละอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอุตสาหกรรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของสินทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ได้แก่ อุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยว