

Hydrogen REIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน



รายงานประจำปี 2565

สารบัญ

2

สารจากคณะกรรมการ

3

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

9

การวิเคราะห์และคำอธิบาย
ของผู้จัดการกองทรัสต์

21

กองทรัสต์

26

ผู้จัดการกองทรัสต์

43

นโยบาย
และการจัดหาผลประโยชน์

45

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

48

นโยบายการกู้ยืมเงิน

50

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม

55

ปัจจัยความเสี่ยง

69

การกำกับดูแลกองทรัสต์

84

การควบคุมภายในและการบริหาร
จัดการความเสี่ยง

85

การป้องกันความขัดแย้งทาง
ผลประโยชน์

94

ข้อพิพาททางกฎหมาย

94

ความรับผิดชอบต่อสังคม

95

รายงานความเห็นของทรัสต์

96

งบการเงิน

สารจากคณะกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นยกริสต์

คณะกรรมการ และพนักงาน บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (กองทรัสต์ HYDROGEN) มีความรู้สึกยินดีเป็นอย่างยิ่งที่ได้มีโอกาสบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ HYDROGEN และขอขอบคุณนักลงทุนทุกท่านที่ไว้วางใจในทีมงานและให้การสนับสนุนร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการก่อตั้งกองทรัสต์ HYDROGEN

ทางคณะกรรมการบริษัทฯ หวังว่า กองทรัสต์ HYDROGEN จะเป็นหนึ่งในเครื่องมือทางการลงทุนสำคัญที่จะช่วยสร้างการเติบโตให้กับทรัพย์สินของนักลงทุนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านในระยะยาว ด้วยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดี ภายใต้ความเสี่ยงที่เหมาะสม และมีความมั่นคงผ่านการกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นๆ ที่หลากหลาย รายงานประจำปี 2565 นี้ เป็นรายงานประจำปีฉบับแรกของกองทรัสต์ HYDROGEN ทางทีมงานผู้จัดทำหวังว่าเนื้อหาภายในรายงานฉบับนี้จะช่วยให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุนเข้าใจถึงลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HYDROGEN เข้าลงทุนและหลักการในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้มากขึ้น รวมถึงเป็นอีกหนึ่งช่องทางในการสื่อสารระหว่างกองทรัสต์ HYDROGEN ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทุกท่าน

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Hydrogen Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	HYDROGEN
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

Market Capitalization	2,077.20 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2565	10.00 บาท
จำนวนหน่วย	207.72 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	2,058.61 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	9.9105 บาท	ทุนจดทะเบียนและจัดการทรัสต์	2,077.20 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	10.00 บาท	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง	29 พฤศจิกายน 2565
Price / NAV	1.01 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่ารายย่อย (WALE)	2.48 ปี

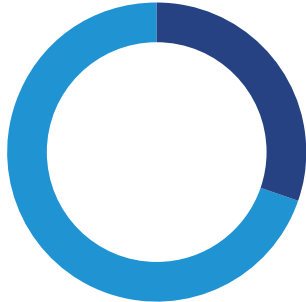
รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1.	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	24,749,000	11.91
2.	บริษัท สหพัฒนเรียลเอสเตท จำกัด	20,800,000	10.01
3.	บริษัท ไอ.ซี.ซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	20,000,000	9.63
4.	บริษัท เพรซิเดนทเบเกอร์ จำกัด (มหาชน)	18,000,000	8.67
5.	บริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.81
6.	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.81
7.	นาย สุทธิคำ แต่โสภางษ์	9,800,000	4.72
8.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,000,000	4.33
9.	บริษัท ไทยเพรซิเดนทฟูดส์ จำกัด (มหาชน) โดย บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	4,000,000	1.93
10.	บริษัท ไทยเพรซิเดนทฟูดส์ จำกัด (มหาชน) โดย บลจ. แอสเซทพลัส จำกัด	4,000,000	1.93
11.	กองทุนส่วนบุคคล บริษัท ไทยเพรซิเดนทฟูดส์ จำกัด (มหาชน) โดย บลจ.บัวหลวง จำกัด	4,000,000	1.93
12.	บริษัท เบทเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,000,000	1.93
รวม		134,349,000	64.68

หมายเหตุ : ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติ

ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

สัดส่วนการลงทุน



สิทธิการเช่า	30.3%
กรรมสิทธิ์	69.7%

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

ทรัพย์สินรวม	3,029.74	ล้านบาท
หนี้สินรวม	971.13	ล้านบาท
ส่วนทุน	2,047.10	ล้านบาท
กำไรสะสม	11.51	ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	28.14%	ของสินทรัพย์รวม

หมายเหตุ: อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินจากราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

สัดส่วนการเช่าแบ่งตามประเภทอาคาร



คลังสินค้า	54.8%
โรงงาน	45.2%

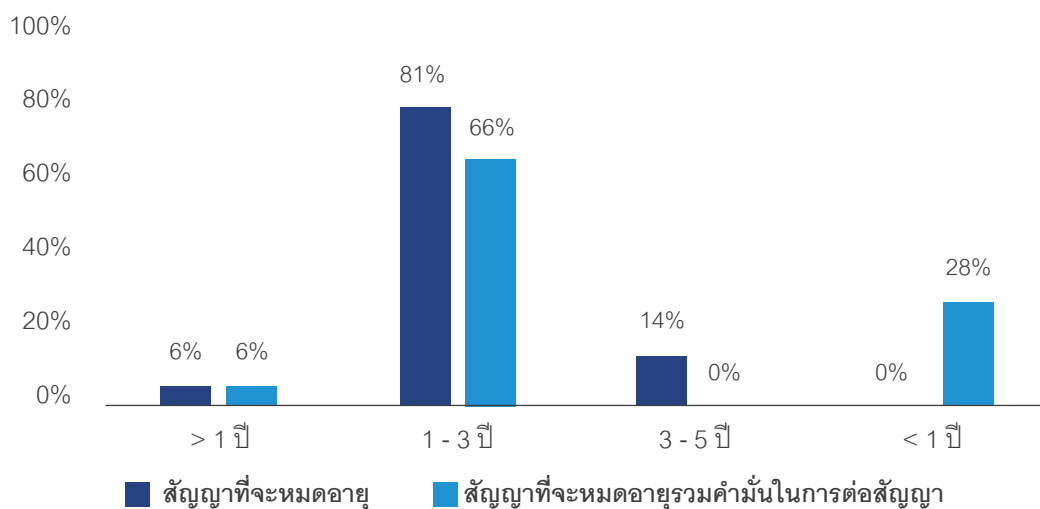
สัดส่วนการเช่าแบ่งตามทำเลที่ตั้ง



BKK	54%
EEC Zone	26%
Northern	20%

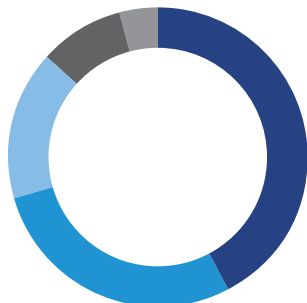
หมายเหตุ: คำนวณจากพื้นที่เช่าอาคาร

อายุสัญญาเช่าคงเหลือ



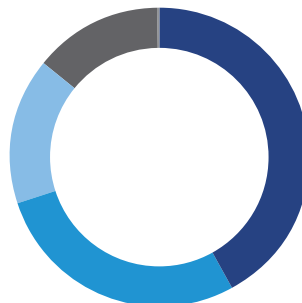
รายละเอียดของคู่สัญญาที่กำลังสัญญาเช่า

สัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า



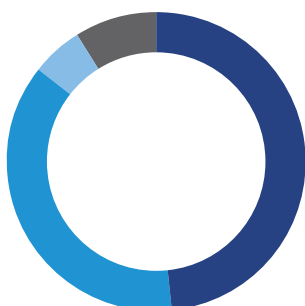
โลจิสติกส์	42.4%
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม	28.3%
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์	16.1%
ผู้ผลิตผ้าและสิ่งทอ	9.1%
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว	4.1%

สัดส่วนการเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า



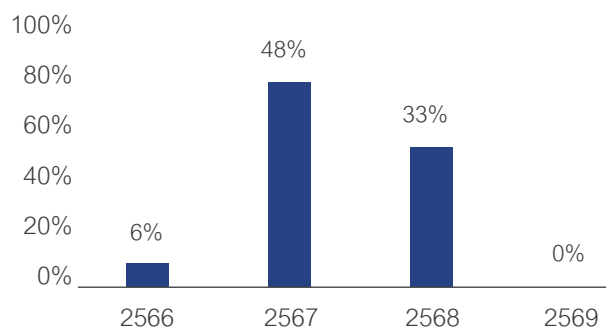
ไทย	42.2%
ญี่ปุ่น	27.8%
จีน	16.0%
อาร์เจนตินา	13.8%
เกาหลี	0.2%

สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 อันดับแรก



1,000 - 5,000 ตร.ม.	48.39%
5,000 - 10,000 ตร.ม.	37.23%
10,000 - 30,000 ตร.ม.	5.68%
> 30,000 ตร.ม.	8.70%

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



หมายเหตุ: คำนวณจากพื้นที่เช่าอาคาร

อัตราการทำสัญญาของผู้เช่า

ปี	ร้อยละ
2565	100

ลำดับ	ชื่อโครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
1.	โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์ ศรีราชา	14,760	100
2.	โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์ กบินทร์บุรี	16,145	100
3.	โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์ แม่สอด	23,303	100
4.	โครงการ ไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี	64,723	99

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อย ปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

ตัวเลขสำคัญทางการเงิน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	29 พ.ย. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ล้านบาท	18.61
รายได้ดอกเบี้ย	ล้านบาท	0.09
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	14.45
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (กำไรสุทธิ)	ล้านบาท	11.51
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	บาท/หน่วย	0.0554
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท/หน่วย	-
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	บาท/หน่วย	-
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.28
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ	เท่า	0.42
ดอกเบี้ยจ่าย	ร้อยละ	ไม่เกิน MLR -1.5%
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	(2,775.53)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	2,908.37
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	ล้านบาท	132.84
สินทรัพย์สุทธิ	ล้านบาท	2,058.61
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	ล้านหน่วย	207.72
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	9.9105
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	1.01
มูลค่าตลาด	ล้านบาท	2,077.20
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	บาท/หน่วย	10.00

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
วงเงินกู้	วงเงินกู้ทั้งหมด จำนวนรวมไม่เกิน 900 ล้านบาท วงเงินกู้ประเภทวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 900 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) หรืออัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่นโดยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 ต่อปี โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี 2) การสกลหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมและผู้เอาประกันภัยร่วม 3) การจดทะเบียนสัญญากับผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ บัญชีการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 2558 4) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 และ/หรือ ข้อปฏิบัติทางการเงินอื่นๆตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (บาท)	ร้อยละของกำไรสุทธิ
1. ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	972,342	8.45%
2. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,269,431	11.03%
3. ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	338,515	2.94%
4. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	72,819	0.63%
5. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	943,287	8.20%
6. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	400,000	3.48%
7. ค่าใช้จ่ายอื่น	256,841	2.23%
8. ต้นทุนทางการเงิน	2,942,830	25.57%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	7,196,065	62.54%



การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

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

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

กองทรัสต์ HYDROGEN มีสินทรัพย์รวมจำนวนประมาณ 3,029.74 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวนประมาณ 971.13 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิ 2,058.61 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกำไรสะสมจำนวนประมาณ 2,047.10 และ 11.51 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 9.9105 บาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้รวมประมาณ 18.70 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 7.19 ล้านบาท (รวมต้นทุนทางการเงิน 2.94 ล้านบาท) ทำให้กองทรัสต์ HYDROGEN คงเหลือการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด (กำไรสุทธิ) ประมาณ 11.51 ล้านบาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 2.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 2.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดสัญญา
- 2.3. ความเสี่ยงจากการที่สมมติฐานทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีความไม่แน่นอน ขึ้นอยู่ความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์การที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- 3.1. ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ การเมือง รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ
- 3.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 3.3. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อค่าที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 3.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

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

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่อยู่	บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 944 อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 29 ห้องที่ 2907-2910 ถนนพระรามที่ 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ ทรัสต์ ที่อยู่ โทรศัพท์	02-219-1675 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด 11 อาคารคิวเฮาส์ สาทร ชั้น 10, 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 02-286-3484
URL	www.lhfund.co.th

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2565	วิชาติ โลกเศศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4451 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์แสดงฐานะการเงินณวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและ กระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไฮโดรเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติ ทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคม บริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	2,884,591,650
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	132,844,102
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	4,302,836
ลูกหนี้อื่น	29,200
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	673,979
สินทรัพย์อื่น	7,302,239
รวมสินทรัพย์	3,029,744,006
หนี้สิน	
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	30,055,268
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	44,995,335
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	852,478,546
หนี้สินอื่น	43,605,109
รวมหนี้สิน	971,134,258
สินทรัพย์สุทธิ	2,058,609,748
สินทรัพย์สุทธิ	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,047,102,922
กำไร (ขาดทุน) สะสม	11,506,826
สินทรัพย์สุทธิ	2,058,609,748
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9105
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	207,720,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		ปี 2565 (29 พฤศจิกายน 2565 - 31 ธันวาคม 2565)
(หน่วย : บาท)		(ตรวจสอบ)
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		18,607,612
รายได้ดอกเบี้ย		95,279
รวมรายได้		18,702,891
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		972,342
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ		1,269,431
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน		338,515
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		72,819
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		943,287
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		400,000
ค่าใช้จ่ายอื่น		256,841
ต้นทุนทางการเงิน		2,942,830
รวมค่าใช้จ่าย		7,196,065
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		11,506,826
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		11,506,826
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ		2,047,102,922
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		2,058,609,748
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายงวด		2,058,609,748
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นงวด		-
หน่วยลงทุน ณ วันปลายงวด		207,720,000

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)		ปี 2565 (29 พฤศจิกายน 2565 - 31 ธันวาคม 2565) (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		11,506,826
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		(2,884,591,650)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น		(4,302,836)
ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		(29,200)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		(673,979)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(7,302,239)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		18,280,897
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น		44,995,335
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		43,605,109
การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนิยามเงินกู้ยืมระยะยาว		43,546
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		2,942,830
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(2,775,525,361)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		2,077,200,000
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์		(18,509,758)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิค่าธรรมเนียมนิยาม)		852,435,000
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(2,755,779)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน		2,908,369,463
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		132,844,102
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด		-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด		132,844,102

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายการ	31 ธันวาคม 2565
อัตราการใช้พื้นที่ ก่อน ชดเชยค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	99.66%
อัตราการใช้พื้นที่ ภายหลัง ชดเชยค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	100.00%
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	118,931
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	18.61
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	0.09
รายได้รวม (ล้านบาท)	18.70
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(7.19)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	11.51
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	61.55%

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

กองทรัสต์ HYDROGEN มีทรัพย์สินรวมจำนวนประมาณ 3,029.74 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวนประมาณ 971.13 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินสุทธิ 2,058.61 ล้านบาท โดยทรัพย์สินสุทธิประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์และกำไรสะสมจำนวนประมาณ 2,047.10 และ 11.51 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 9.9105 บาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้รวมประมาณ 18.70 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 7.19 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ยจ่าย 2.94 ล้านบาท) ทำให้กองทรัสต์ HYDROGEN คงเหลือการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด (กำไรสุทธิ) ประมาณ 11.51 ล้านบาท

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ในปี 2566 ความเสี่ยงและปัจจัยที่อาจกระทบต่อแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจไทยได้แก่ ความผันผวนของตลาดการเงิน (คาดการณ์ว่ารพท.จะมีการปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบายอีก 2 ครั้ง ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยขยับขึ้นสู่ระดับร้อยละ 1.75) และความเสี่ยงต่อภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจของโลกท่ามกลางอัตราดอกเบี้ยของหลายประเทศที่อยู่ในระดับสูงสุดในรอบหลายปี ขณะที่ความเสี่ยงต่อการเติบโตของเศรษฐกิจโลกและแรงกดดันด้านเงินเฟ้ออาจสูงขึ้นจากสงครามรัสเซีย-ยูเครนที่ยืดเยื้อ

ในปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN คาดว่ายังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และคาดว่าอัตราเฉลี่ยการให้เข้าพื้นที่ยังคงสม่ำเสมอไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ในปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN คาดว่าจะมีรายจ่ายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์ (Capex)) ไม่เกิน 2 ล้านบาท

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

รายการ	29 พฤศจิกายน 2565 - 31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	18.61	99.52%
รายได้ดอกเบี้ย	0.09	0.48%
รวมรายได้	18.70	100.00%

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนในทรัพย์สิน ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.35 - 0.50 ต่อปี ในปี 2565 จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

รายการ	29 พฤศจิกายน 2565 - 31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	0.97	5.19%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	1.27	6.79%
ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.34	1.82%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.07	0.37%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	0.94	5.03%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.40	2.14%
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.26	1.39%
ต้นทุนทางการเงิน	2.94	15.72%
รวมค่าใช้จ่าย	7.19	38.45%

- ต้นทุนการให้เช่าและบริการ โดยส่วนใหญ่มาจากค่าสาธารณูปโภค
- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จ่ายให้กับ บริษัท ไฮโดรเจนรีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ฯ จ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จ่ายให้กับ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้าง
- ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ คือ ค่าสอบบัญชี ซึ่งจ่ายให้ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
- ต้นทุนทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 855.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - 1.5% ต่อปี

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 3,029.74 ล้านบาท มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 2,884.59 ล้านบาท สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2565
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	2,884.59
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	132.85
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	4.30
ลูกหนี้อื่น	0.03
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.67
สินทรัพย์อื่น	7.30
รวมสินทรัพย์	3,029.74

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 971.13 ล้านบาท มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 852.48 ล้านบาท สาเหตุมาจาก เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญากู้เงินระยะยาววงเงินจำนวน 900 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และได้เบิกเงินกู้จำนวน 855 ล้านบาทเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมนี้มีค่าธรรมเนียมการเบิกเงินกู้ยืมและมีดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR -1.50 ต่อปีโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืมและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2565
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	30.05
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	45.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	852.48
หนี้สินอื่น	43.60
รวมหนี้สิน	971.13

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 2,058.61 ล้านบาท โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.9105 บาท

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,058.61
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9105
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	207,720,000

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(2,775.53)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,908.37
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	132.84
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	132.84

จากงบการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด 132.84 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 2,775.53 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 2,908.37 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 2,775.53 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า 2,884.59 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 2,908.37 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2,077.20 ล้านบาท และ เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิค่าธรรมเนียม) 852.44 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ	เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{a/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ ไม่เกินร้อยละ 35	28.22
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{b/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า ไม่เกิน 6.5 : 1 เท่า	4.84

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

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

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2565
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	หน่วย	207,720,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	9.9105
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.0554
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้		
ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{1/}	เท่า	4.84
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	32.05
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ	เท่า	0.47
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{2/}	ร้อยละ	28.22
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ ^{3/}	เท่า	0.42

หมายเหตุ : ^{1/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (คำนวณภายใต้สัญญาถ่วงเงิน)

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

^{3/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / สินทรัพย์สุทธิ

กองทรัสต์

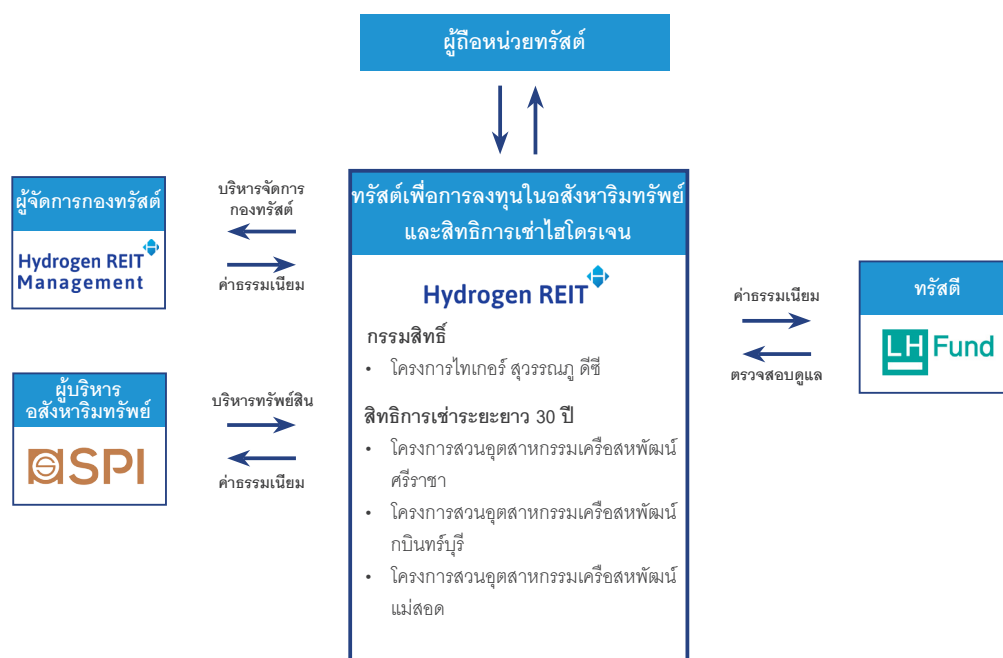
วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("SPI") ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

โครงสร้างการจัดการ



โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมุดทะเบียนสูงสุด 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1.	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	24,749,000	11.91
2.	บริษัท สหพัฒนรีเวิลเอสเตท จำกัด	20,800,000	10.01
3.	บริษัท ไอ.ซี.ซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	20,000,000	9.63
4.	บริษัท เพรซิเดนซ์เบเกอร์ จำกัด (มหาชน)	18,000,000	8.67
5.	บริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.81
6.	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.81
7.	นาย สุทธิคำ แต่โสภภาพษ์	9,800,000	4.72
8.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,000,000	4.33
9.	บริษัท ไทยเพรซิเดนซ์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน)	4,000,000	1.93
	โดย บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)		
10.	บริษัท ไทยเพรซิเดนซ์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน) โดย บลจ. แอสเซทพลัส จำกัด	4,000,000	1.93
11.	กองทุนส่วนบุคคล บริษัท ไทยเพรซิเดนซ์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน) โดย บลจ.บัวหลวง จำกัด	4,000,000	1.93
12.	บริษัท เบตเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,000,000	1.93
รวม		134,349,000	64.68

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

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

ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม

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

ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1.	บริษัท โชควัฒนา จำกัด	96,094,066	16.80
2.	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	57,001,656	9.97
3.	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	49,433,806	8.64
4.	NOMURA SECURITIES CO LTD-CLIENT A/C	24,234,953	4.24
5.	บริษัท ยูนิเซ็นทรัล จำกัด	21,218,182	3.71
6.	SMBC NIKKO SECURITIES INC. - CLIENT ACCOUNT	20,220,550	3.54
7.	นาย วีรพัฒน์ พูนศักดิ์อุดมสิน	20,060,122	3.51
8.	บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	19,368,582	3.39
9.	บริษัท ยูนิเวลล์ จำกัด	14,380,310	2.51
10.	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	11,567,969	2.02

ทรัสต์

1 ข้อมูลทั่วไป

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

2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวน หุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,999,995	99.99

ผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

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

ชื่อบริษัท	บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105562006714
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	11 มกราคม 2562
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 944 อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 29 ห้องที่ 2907-2910 ถนนพระรามที่ 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 02-219-1675 , Email: ir@hydrogenrm.co.th
ทุนจดทะเบียน	28,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	20,800,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,800,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท จำกัด (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	1. นายสำเริง มนูญผล 2. นายวิชัย กุลสมภาพ 3. นายวรยศ ทองตัน 4. นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา 5. นายชินภัทร วิสุทธิแพทย์ (กรรมการอิสระ) 6. นายรัชภูมิ จงภักดี (กรรมการอิสระ)
รายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายสำเริง มนูญผล นายวิชัย กุลสมภาพ นายวรยศ ทองตัน นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นดังนี้



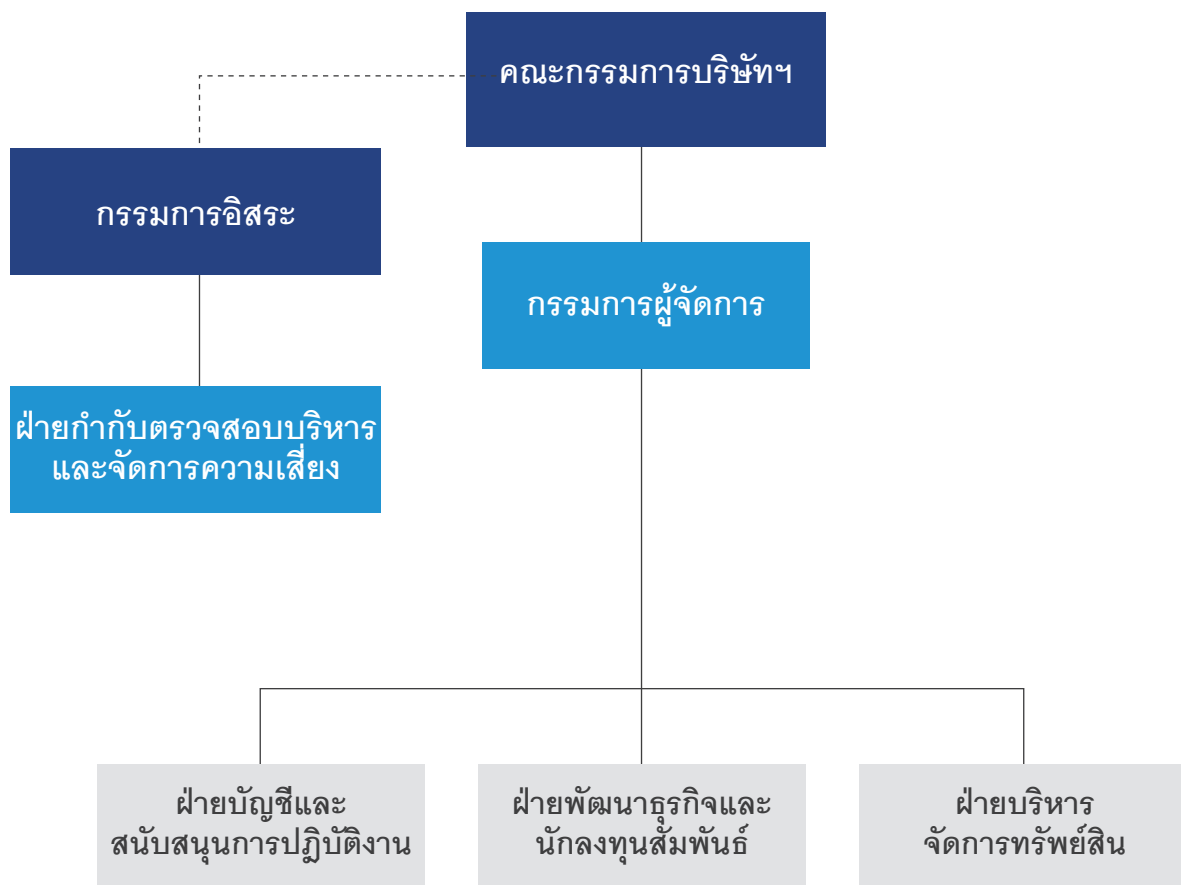
โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

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

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

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ ผู้บริหารและบุคลากร (รายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท กรรมการบริษัทและทีมงานบริหารระบุอยู่ในเอกสารแนบ 1) ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินและบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถแบ่งตามสายงานได้ดังนี้



คณะกรรมการ



นายสำเริง มบุญผล
ประธานกรรมการ



นายวิชัย กุลสมภพ
รองประธานกรรมการ



นายวรยศ ทองตัน
กรรมการ



นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา
กรรมการ



นายชินภัทร วิสุทธิเพทย์
กรรมการอิสระ



นายรัชภูมิ จงศักดิ์
กรรมการอิสระ

ชื่อ		วุฒิการศึกษา		ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
1) นายสำเร็จ มนูญผล ประธานกรรมการ	• มัธยมศึกษา โรงเรียนราชพิฑ • Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 3/2003 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2515 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการบริษัท / รองประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ / กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทที่ปรึกษา	บริษัท สหพัฒนอินทรีย์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไอ.ซี. อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน)

รองประธานกรรมการ

- บริษัท สหพัฒน์นาอินเตอร์ไฮลдинг จำกัด
(มหาชน)
- บริษัท สหโคเจน (ชลบุรี) จำกัด (มหาชน)
- บริษัท เพชรรัตนพร เบเกอร์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ไทยซัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- บริษัท สหเจริญสิน เอสเตท จำกัด
- บริษัท ดิงบริดจ์ แอสเซตี จำกัด
- บริษัท พีอาร์วี เค จำกัด
- บริษัท แก้วหนึ่ง แปด แลนด์ จำกัด
- บริษัท ดิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- บริษัท ออกซิเจน วัน จำกัด
- บริษัท ออกซิเจน แอสเซตี จำกัด
- บริษัท ธนาชาติ เวเนเจอร์ จำกัด
- บริษัท สห แคปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด
- บริษัท เพ็ชท์ยูไนเต็ดอินดัสตรี จำกัด
- บริษัท ทรัพย์สินสหพัฒน จำกัด
- บริษัท สินาราดร จำกัด
- บริษัท สหเอเชียแปซิฟิก จำกัด
- บริษัท เทรเชอร์ฮิลล์ จำกัด

ชื่อ		วุฒิการศึกษา		ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
4) นายปิยะพงศ์ พิณอุประภา กรรมการ	- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาอสังหาริมทรัพย์) - Bayes Business School, City University - ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	เม.ย. 2557 - ก.ค. 2562 ก.พ. 2557 - เม.ย. 2557 พ.ค. 2552 - ธ.ค. 2556 ก.ย. 2551 - เม.ย. 2552	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้จัดการอาวุโสแผนพัฒนาธุรกิจ ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน การลงทุนทางเลือกและ อสังหาริมทรัพย์ ตำแหน่งบริหารการลงทุน เจ้าหน้าที่ฝ่ายการลงทุน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำนักงานประกันสังคม กระทรวงแรงงาน บริษัท ซีพี รีทาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	
5) นายชินภัทร วิสุทธิแพทย กรรมการอิสระ	- ปริญญาโท นิติศาสตรบัณฑิต (กฎหมาย) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปี 2535 ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ก.พ. 2565 - ปัจจุบัน ธ.ค. 2564 - ปัจจุบัน 2564 - ปัจจุบัน 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ, ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและบรรษัทภิบาล และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, กรรมการบริหารความเสี่ยง และ กรรมการกำกับดูแลกิจการและบรรษัทภิบาล	บริษัท นำวิวัฒน์ เมดิคอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท สฟโคเจน (ชลบุรี) จำกัด (มหาชน) บริษัท เจริญอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท พีคิวเอ็ม อัลฟา จำกัด (มหาชน)	

ชื่อ		วุฒิการศึกษา		ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
5) นายชินภัทร วิสุทธิแพทย์ กรรมการอิสระ (ต่อ)				2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการอิสระ, บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					กรรมการตรวจสอบ และ
					ประธานกรรมการกำกับดูแล
					บรรษัทภิบาล
				2559 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธาน
					กรรมการตรวจสอบ
				2562 - ปัจจุบัน	กรรมการและผู้ถือหุ้น
				2562 - ปัจจุบัน	บริษัท วัน ลอร์ ออฟฟิศ จำกัด
				2561 - ปัจจุบัน	บริษัท วัน ลอร์ คลับ จำกัด
				2561 - ปัจจุบัน	บริษัท ช็อกโกทอส จำกัด
				2561 - ปัจจุบัน	บริษัท ทุนทักเกิ้ล จำกัด
				2561 - ปัจจุบัน	บริษัท โอไอวันแบรนดิ้ง จำกัด
				2557 - ปัจจุบัน	บริษัท เคเคเคพี จำกัด
				2559 - ก.พ. 2565	บริษัท อาบาเทก (เอเชีย) จำกัด (มหาชน)
6) นายรัชภูมิ จงภักดี กรรมการอิสระ					กรรมการตรวจสอบ
				2561 - 2562	กรรมการ
				มี.ค. 2566 - ปัจจุบัน	หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาธุรกิจ
					บริษัท ซาวิลด์ (ประเทศไทย) จำกัด
					อสังหาริมทรัพย์และประเมิน
					มูลค่า
				พ.ย. 2565 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร
				2560 - ปัจจุบัน	อาจารย์พิเศษ
				มี.ย. 2565 - ต.ค. 2565	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
				ก.ย. 2560 - พ.ค. 2563	รองกรรมการผู้จัดการ
					(รักษาการกรรมการผู้จัดการ)
					บริษัท เจแปน แวลูเออร์ส (ไทยแลนด์) จำกัด
					สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
					บริษัท เดอะ บางกอก เรซิเดนซ์ 88 จำกัด
					บริษัท ซี.ไอ.ที. พร็อพเพอร์ตี้ คอนสัลแตนท์ จำกัด
• บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (สาขาการบัญชี) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร					
• บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาการจัดการอุตสาหกรรม) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยี ราชมงคลธัญบุรี					

ชื่อ	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง
6) นายฐิติภูมิ จงกัณฑ์ กรรมการอิสระ (ต่อ)	มิ.ย. 2556 - มิ.ย. 2560	ผู้จัดทำไป (รักษาการ กรรมการผู้จัดการ) ฝ่ายวิจัย ตลาด ฝ่ายที่ปรึกษาธุรกิจ ฝ่ายบริหารอาคารและจัดการ อสังหาริมทรัพย์ และฝ่าย ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รองผู้อำนวยการ - ฝ่ายบริหาร หลักประกันและจัดการทรัพย์สิน ด้วยคุณภาพ บริษัท กรังด์ปรีซ์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อ		วุฒิการศึกษา		ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	
1) นายปิยะพงศ์ พิณบุษประภา	กรรมการผู้จัดการ	ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาอสังหาริมทรัพย์) Bayes Business School, City University	เม.ย. 2557 - ก.ค. 2562	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ รีเทล เอเชีย แปซิฟิก จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำนักงานประกันสังคม กระทรวงแรงงาน
2) นางสาวประไพพรรณ ผ่องวนิช	ผู้จัดการอาวุโส - ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการเงิน ภาควิชาภาษาอังกฤษ (BBA) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ก.ย. 2551 - เม.ย. 2552	เจ้าหน้าที่ฝ่ายการลงทุน	บริษัท ซีพี รีทาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
3) นายธนา เจริญสันติธรรม	ผู้จัดการอาวุโส - ฝ่ายบริหารจัดการทรัพย์สิน	ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ (สาขาบริหาร) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมอุตสาหกรรม	ก.ย. 2563 - ม.ค. 2565 มี.ค. 2560 - ส.ค. 2563	ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ	บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยยามาฮ่า มอเตอร์ จำกัด

ชื่อ	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
4) นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	- วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาวิชาบัญชีและการเงิน) มหาวิทยาลัย Teesside University สหราชอาณาจักร - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี หลักสูตร สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยศิลปากร	มี.ค. 2565 - ก.ย. 2565 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ (Vice President) บริษัท เคอี แคปปิตอล พาร์تنเนอร์ส จำกัด ธ.ค. 2557 - มี.ค. 2565 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท ดับเบิลยูเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
5) นางสาวโรชา ไชยเกิด	- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี หลักสูตร สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยศิลปากร	ก.ย. 2564 - มี.ย. 2565 Program Manager, Planning Manager บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (Lotus's) เม.ย. 2561 - ส.ค. 2564 สถาปนิก ฝ่ายออกแบบ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ธ.ค. 2557 - มี.ค. 2561 สถาปนิก ฝ่ายออกแบบ และก่อสร้างอาคาร บริษัท อินเทอร์เน็ตเ็นเนล โพรเจค แอดมิเนสเตรชั่น จำกัด

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง โครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และนโยบายทั้งของบริษัทฯ และกองทรัสต์ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ร่างงบประมาณประจำปี การบริหารความเสี่ยง กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นสำคัญ
- (3) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด
- (4) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (6) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น อสังหาริมทรัพย์ และเครื่องมือ เครื่องจักร อุปกรณ์ต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมาย รวมทั้งประกาศหรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมาย รวมทั้งประกาศหรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

- (1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำ และการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุม ภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่า รายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุม การปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ก) หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัท มีดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ หน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ กองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคม ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติ ที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติ หน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (4) จัดให้มีการดำรงเงินกองทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนที่เกี่ยวข้อง
- (5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัท มติของที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อ ตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติ ที่เป็นธรรมและเหมาะสม

- (8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล
- (1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
 - (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
 - (3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
 - (4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
 - (5) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (ค) หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2) จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
 - (3) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
 - (4) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
 - (5) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
 - (6) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

- (7) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- (ง) หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (1) ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
 - (2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
 - (3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
 - (4) ติดตาม ควบคุม และตรวจสอบการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ โดยเฉพาะกรณีที่เป็น การเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (ถ้ามี) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
 - (5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยอาจพิจารณาและให้จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกู้ยืมสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) รวมถึงภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
 - (7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตามแนวทางของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและตามความเหมาะสม
- (จ) หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และบริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้านและดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(ข) หน้าที่อื่น ๆ ของบริษัท

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

นโยบาย และการจัดหาผลประโยชน์

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี และต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยการให้เช่าทรัพย์สินกับผู้เช่ารายย่อย โดยที่กองทรัสต์จะได้รับรายได้และกระแสเงินสดในรูปแบบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (Service Fee) (ถ้ามี) สามารถแบ่งได้ดังนี้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

สำหรับโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์ แม่สอด รายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการในการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารโรงงานให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

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

ทั้งนี้ ผู้เช่ารายย่อยจะนำพื้นที่อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าไปประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายย่อยเป็นอัตราคงที่ตามขนาดของพื้นที่โดยสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี โดยผู้เช่ารายย่อยชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม มีผู้เช่ารายย่อยในโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์ กบินทร์บุรี และผู้เช่ารายย่อยบางรายในโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์ แม่สอด ที่สัญญาอายุมากกว่า 3 ปี

รายได้อื่น

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

ลักษณะของผู้เช่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โครงการมีผู้เช่าที่หลากหลาย ทั้งในด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่า และด้านสัญชาติของผู้เช่า

(1) จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนต่อรายได้ (ร้อยละ)
โลจิสติกส์	42.44
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม	28.06
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์	16.00
ผู้ผลิตผ้าและสิ่งทอ	9.44
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว	4.06

(2) จำแนกตามสัญชาติของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า	สัดส่วนต่อรายได้ (ร้อยละ)
ไทย	42.18
ญี่ปุ่น	27.77
จีน	16.00
อาร์เจนตินา	13.83
เกาหลี	0.22

(3) ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบกำหนด

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	สัดส่วนต่อรายได้แต่ละโครงการ (ร้อยละ)				รวมทุกโครงการ (ร้อยละ)
	โครงการสวน อุตสาหกรรม ศรีราชา	โครงการสวน อุตสาหกรรม ศรีราชา	โครงการสวน อุตสาหกรรม ศรีราชา	โครงการสวน อุตสาหกรรม ศรีราชา	
	โครงการสวน อุตสาหกรรม ศรีราชา	โครงการสวน อุตสาหกรรม ศรีราชา	โครงการสวน อุตสาหกรรม ศรีราชา	โครงการสวน อุตสาหกรรม ศรีราชา	
2566	-	-	-	5.51	5.51
2567	3.87	-	4.87	39.68	48.42
2568	10.27	-	7.40	15.23	32.90
2569	-	-	-	-	0.00

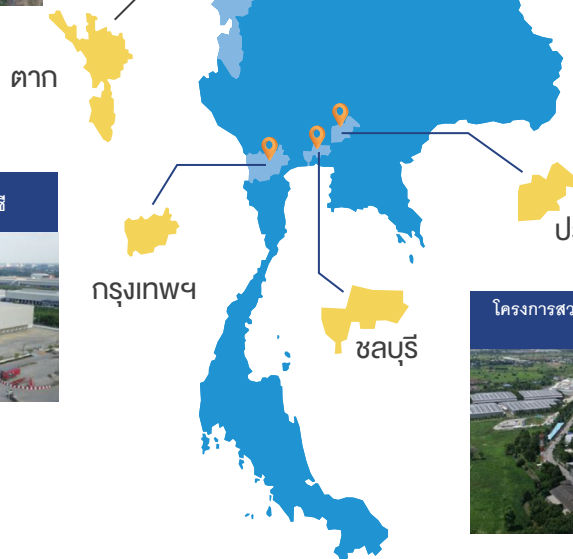
รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

ทรัพย์สินที่ลงทุน

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	รูปแบบ การลงทุน	รายละเอียดทรัพย์สินหลัก ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	ขนาดที่ดินที่ กองทรัสต์ เข้าลงทุน โดยประมาณ	พื้นที่เช่า ประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ย (ร้อยละ)	อายุอาคาร เฉลี่ย (ปี)
1.	โครงการสวน อุตสาหกรรม ศรีราชา	ตำบลหนองขา อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี	สิทธิการเช่า 30 ปี	(1) สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน จำนวน 2 โฉนด (เลขที่ 15944 และ 21814) (2) สิทธิการเช่าและแบ่งเช่าในอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง (รวม 8 ยูนิต)	9 ไร่ 0 งาน 71.49 ตารางวา	14,760	100	31
2.	โครงการสวน อุตสาหกรรม ศรีราชา	ตำบลหนองขา อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี	สิทธิการเช่า 30 ปี	(1) สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน จำนวน 3 โฉนด (เลขที่ 4207, 18530 และ 89280) (2) สิทธิการแบ่งเช่าในอาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง (รวม 2 ยูนิต)	9 ไร่ 2 งาน 63.90 ตารางวา	16,145	100	32
3.	โครงการสวน อุตสาหกรรม แม่สอด	ตำบลแม่กาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก	สิทธิการเช่า 30 ปี	(1) สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน จำนวน 4 โฉนด (เลขที่ 34896, 46829, 46830 และ 46831) (2) สิทธิการเช่าและแบ่งเช่าในอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง (รวม 14 ยูนิต) (3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งทรมิทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เช่น หม้อแปลงไฟฟ้า พร้อมอุปกรณ์ส่วนควบ เช่น สายส่ง และเสาไฟฟ้าแรงสูง หม้อแปลงไฟฟ้า สายไฟฟ้าและเสาไฟฟ้าแรงต่ำ ตู้ควบคุมไฟฟ้า เป็นต้น	22 ไร่ 1 งาน 31.85 ตารางวา	23,303	100	13

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	รูปแบบ การลงทุน	รายละเอียดทรัพย์สินหลัก ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	ขนาดที่ดินที่ กองทรัสต์ เข้าลงทุน โดยประมาณ	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราการ เช่าพื้นที่ เฉลี่ย (ร้อยละ)	อายุอาคาร เฉลี่ย (ปี)
4.	โครงการ ไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	แขวงคลองสาม ประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	(1) กรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 2 ไร่ (เลขที่ 48854 และ 50580) (2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง (รวม 3 ยูนิต) และอาคารโรงอาหาร จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งหุ้มทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) ชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ระบบปรับอากาศแบบ VRF (Variable Refrigerant Flow) และอุปกรณ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	47 ไร่ 0 งาน 79.4 ตารางวา	64,723	99	5

ภาพแสดงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



มูลค่าที่ได้จากการประเมินล่าสุด

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก ตามวิธีการคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 20 มิถุนายน 2565 เป็นราคาประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	ราคาประเมิน	
		ทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการสวนอุตสาหกรรมเครื่องสพพัฒนาศรีราชา	สิทธิการเช่า	289.00	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
โครงการสวนอุตสาหกรรมเครื่องสพพัฒนากบินทร์บุรี	สิทธิการเช่า	227.30	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
โครงการสวนอุตสาหกรรมเครื่องสพพัฒนาแม่สอด	สิทธิการเช่า	232.00	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	กรรมสิทธิ์	1,724.00	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ		2,472.30	

นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ทรัพย์ อู่ปรกรณ์ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักและหรือลงทุนในทรัพย์สินอื่น
2. เพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. เพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
4. เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
7. เพื่อปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
8. เพื่อปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ HYDROGEN มีเงินกู้ยืมระยะยาว 855 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญากู้ยืมที่สำคัญ ดังนี้

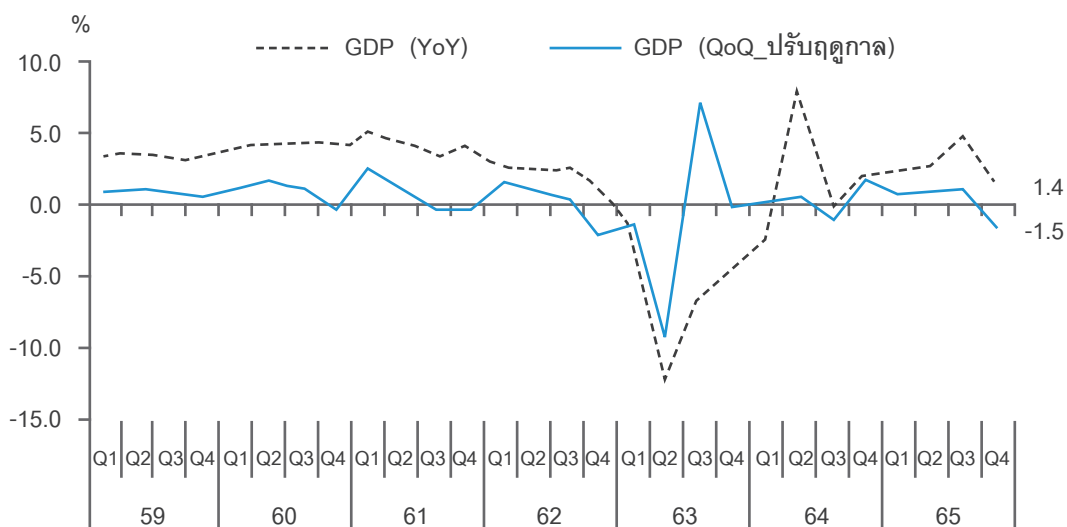
ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์สถาบันการเงินบริษัทประกันภัย และ/หรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
วงเงินกู้	วงเงินกู้ทั้งหมด จำนวนรวมไม่เกิน 900 ล้านบาท วงเงินกู้ประเภทวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 900 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) หรือ อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น โดยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 ต่อปี โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ายาวใหญ่ชั้นดี
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	5) การจำนองในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี 6) การสกลหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมและผู้เอาประกันภัยร่วม 7) การจดทะเบียนสัญญากับผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ บัญชีการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 2558 8) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 และ/หรือ ข้อปฏิบัติทางการเงินอื่น ๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม

ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 ยังคงขยายตัวต่อเนื่องแต่มีทิศทางการขยายตัวที่แตกต่างกันในแต่ละกลุ่มประเทศ โดยเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลักเริ่มมีสัญญาณการชะลอตัวของกิจกรรมภายในประเทศและการผลิต ภายหลังธนาคารกลางปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่เร็วและแรงอย่างต่อเนื่องเพื่อลดแรงกดดันของเงินเฟ้อที่ยังคงอยู่ในระดับสูง เศรษฐกิจสหรัฐจึงมีภาวะชะลอตัวลงอีก และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างมากที่จะเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอยแบบไม่รุนแรง ขณะเดียวกันเศรษฐกิจยูโรโซนและสหราชอาณาจักรได้รับผลกระทบจากวิกฤตพลังงานที่รุนแรง อันเป็นผลจากความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างรัสเซียและยูเครนและการดำเนินมาตรการคว่ำบาตรที่ยังคงยืดเยื้อ ซึ่งส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อในสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์ เศรษฐกิจจีนชะลอตัวและขยายตัวต่ำสุดในรอบ 46 ปี เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ภายหลังรัฐบาลเริ่มผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ในหลายเมืองสำคัญ ทั้งนี้ เศรษฐกิจกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) และเศรษฐกิจอาเซียนส่วนใหญ่มีแนวโน้มชะลอตัว ตามการชะลอตัวของการส่งออกสินค้าสอดคล้องกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก และบางประเทศยังต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากปัญหาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจโดยเฉพาะประเทศที่มีสัดส่วนหนี้สินต่างประเทศสูง

อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มที่จะได้รับแรงสนับสนุนจากแรงกดดันเงินเฟ้อที่ปรับตัวลดลงตามแนวโน้มราคาพลังงานและปัญหาห่วงโซ่อุปทานโลกที่คลี่คลาย ซึ่งคาดว่าจะทำให้การดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารกลางมีความเข้มงวดน้อยลง ประกอบกับตลาดแรงงานที่ยังคงแข็งแกร่งสะท้อนจากอัตราการว่างงานที่ยังคงอยู่ระดับต่ำ และการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวภายหลังการเปิดให้มีการเดินทางระหว่างประเทศของแต่ละประเทศอย่างต่อเนื่อง หลายประเทศปรับนโยบายในการอยู่ร่วมกับโควิดมากขึ้น (Living with Covid) อาทิ สหรัฐฯ ยูโรโซน ญี่ปุ่น และเกาหลีใต้ ประกอบกับความคืบหน้าในการกระจายวัคซีนเข็มกระตุ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้อาการจากการติดเชื้อไม่รุนแรงเมื่อเทียบกับการระบาดระลอกก่อน แม้จะเผชิญกับจำนวนผู้ติดเชื้อรายใหม่สูงขึ้นมากในหลายประเทศโดยเฉพาะเศรษฐกิจจีนซึ่งมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นจากการดำเนินมาตรการเปิดประเทศเร็วขึ้นกว่าที่คาด



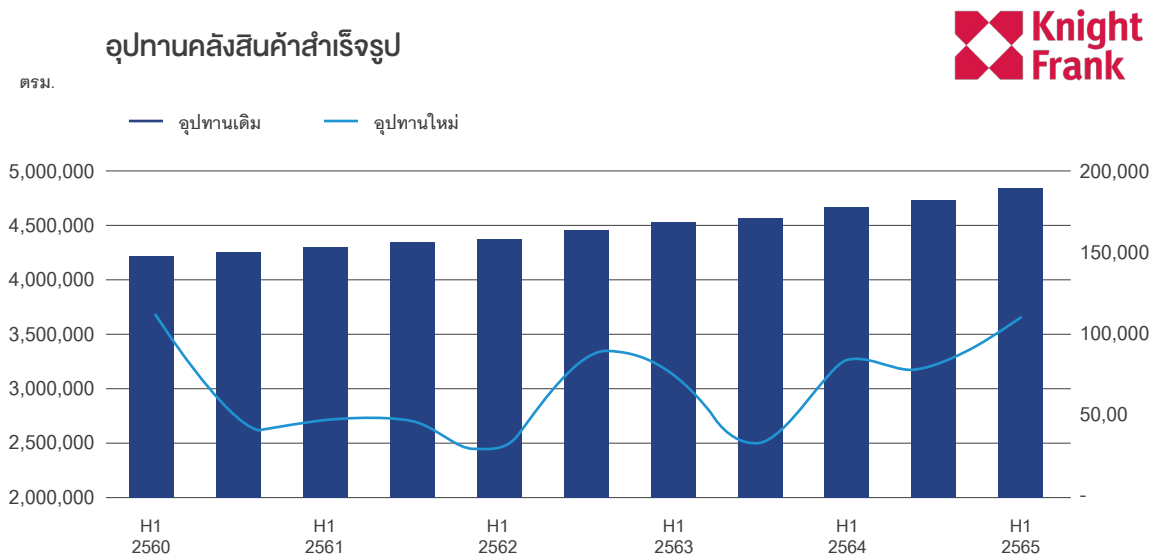
ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ทั้งนี้เป็นผลจาก ภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวชัดเจน สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการเปิดประเทศหลังจากมีการยกเลิก Thailand Pass ในเดือน กรกฎาคม 2565 ที่ผ่านมา อีกทั้ง การบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะภาคบริการ รวมถึงการจ้างงานและรายได้แรงงานที่ปรับตัวดีขึ้นและกระจายตัวมากขึ้น ในขณะเดียวกัน แม้การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและความผันผวนในตลาดการเงินโลกท่ามกลางการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสำคัญๆ และความไม่แน่นอนของความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ จะส่งผลกระทบต่อภาคการส่งออกสินค้าโดยเฉพาะกลุ่มสินค้าที่อ่อนไหวต่อแนวโน้มเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า อาทิเช่น เพอร์นิเจอร์ เครื่องประดับเพชรพลอย และการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมปรับตัวลดลง แต่สินค้าและธุรกิจบางกลุ่มยังขยายตัวได้ เช่น ที่พักแรมและการบริการ การก่อสร้าง ด้านอาหารขนส่ง สถานที่เก็บสินค้า สินค้าเกษตร และอุตสาหกรรมเกษตร ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากปริมาณน้ำที่เพียงพอต่อการเพาะปลูก ประกอบกับการฟื้นตัวของตลาดแรงงานเข้าสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนการระบาดของโรคโควิด-19 สะท้อนจากอัตราการว่างงานในไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.15 ต่ำกว่าร้อยละ 1.23 ในไตรมาสก่อนหน้า และต่ำกว่าร้อยละ 1.66 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่ชัดเจนขึ้น และภาวะเงินเฟ้อของไทยที่อยู่ในระดับสูง ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้มีการทยอยปรับขึ้นดอกเบี้ยอย่างค่อยเป็นค่อยไปเพื่อให้เศรษฐกิจสามารถฟื้นตัวอย่างมีเสถียรภาพในระยะยาว และส่งผลกระทบต่อผู้ที่พึ่งเงินกู้ยืมน้อยที่สุด ในภาพรวม ภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนจะเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจในระยะต่อไป

ภาพรวมตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูป

แนวโน้มของอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ กำลังถูกขับเคลื่อนอย่างต่อเนื่องในหลายปีที่ผ่านมา ธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลาย ๆ ธุรกิจ อันได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจภาคการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิตที่ต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าในการเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายทั้งในประเทศ และส่งออกไปยังต่างประเทศ อีกทั้งเป็นผลมาจากความต้องการที่เพิ่มขึ้นอย่างมากจากการเติบโตของธุรกิจที่มาแรง คือ ธุรกิจ E-Commerce ซึ่งธุรกิจประเภทนี้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในการเก็บสินค้าเพื่อจำหน่ายและส่งต่อไปยังผู้บริโภค ผู้ค้าปลีกบนตลาด E-Commerce จำเป็นต้องอาศัยคลังสินค้าที่มีคุณสมบัติเฉพาะที่สูงมากเพื่อใช้เป็นศูนย์จัดเก็บ ค้นหาและบรรจุสินค้า รวมทั้งบริการจัดส่ง (Fulfilment Centre) การพัฒนาคลังสินค้าใหม่ ๆ ภายในประเทศส่วนใหญ่เป็นการขยายธุรกิจในพื้นที่ศักยภาพที่มีอยู่เดิมเป็นหลัก การเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าในประเทศไทยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบินในหลายพื้นที่ รวมทั้งการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ของการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) โดยคลังสินค้าใหม่ ๆ ที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าพร้อมระบบจัดการโลจิสติกส์ที่ทันสมัย รวมทั้งคลังสินค้าห้องเย็นควบคุมอุณหภูมิที่ตลาดยังมีความต้องการอีกมาก โดยรูปแบบการพัฒนาที่จะคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานมากขึ้น

อุปทานคลังสินค้า ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 มีทั้งสิ้นประมาณ 4.84 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้น 107,200 ตร.ม. เมื่อเทียบกับครึ่งหลังของปีก่อน ซึ่งเติบโตขึ้นมาร้อยละ 4 ต่อปี ส่วนใหญ่มาจาก Bangkok Free Trade Zone 2 และ 3 ในจังหวัดสมุทรปราการ แม้ว่าการเติบโตของอุปทานในครึ่งปีนี้จะเร่งตัวขึ้นจากช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา แต่ก็ยังคงค่อนข้างต่ำกว่าการเติบโตเฉลี่ยก่อนปี 2560 ซึ่งคลังสินค้าที่ก่อสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-suit) เริ่มได้รับความนิยมมากขึ้นในไทย



ที่มา: Knight Frank Research ไตรมาสที่ 2/2565

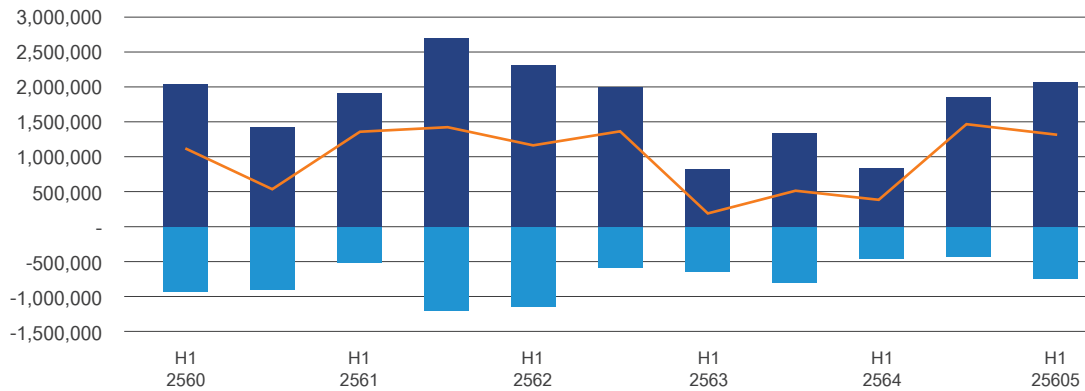
สำหรับการกระจายตัวของอุปทาน กรุงเทพฯและปริมณฑลยังคงถือครองส่วนแบ่งตลาดมากที่สุด ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 อุปทานเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 ต่อปี ทั้งสิ้น 2.3 ล้านตร.ม. หรือร้อยละ 48.3 ของคลังสินค้าสำเร็จรูปทั้งหมด โดยอุปทานใหม่ทั้งหมดอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ทำให้คลังสินค้าสมัยใหม่ในพื้นที่มีจำนวนมากขึ้น อุปทานทั้งหมดในพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกและภาคกลางยังคงที่ตั้งแต่ครึ่งปีหลังของปี 2564 โดยมีส่วนแบ่งตลาด อยู่ที่ร้อยละ 36 และ 15.3 ตามลำดับ ทั้งสองพื้นที่นี้ไม่มีการเติบโตในระดับที่มีนัยสำคัญในช่วงปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ มีพื้นที่คลังสินค้าแห่งใหม่เข้าสู่ตลาดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ แต่ด้วยพื้นที่ค่อนข้างเล็ก จึงไม่มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการกระจายตัวของอุปทานมากนัก

อุปสงค์ของคลังสินค้าในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 การเช่าพื้นที่ใหม่อยู่ที่ 208,000 ตร.ม. ซึ่งสูงเป็นประวัติการณ์ครั้งใหม่ นับตั้งแต่ช่วงก่อนเกิดโรคระบาด การคืนพื้นที่เช่าเดิมในช่วงเดียวกันอยู่ที่ 74,000 ตร.ม. ส่งผลให้อัตราการดูดซับสุทธิ (Net Absorption) เป็นบวก ที่ 134,000 ตร.ม. แต่ยังต่ำกว่าอัตราการดูดซับสุทธิในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2564 อยู่ร้อยละ 7 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากความต้องการคลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่มขึ้นอย่างมาก ทำให้พื้นที่ที่มีการเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 ต่อปี หรือทั้งสิ้น 4.14 ล้านตร.ม. คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 86 ซึ่งสูงที่สุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา

การปรับตัวของอุปทานและอุปสงค์คลังสินค้าสำเร็จรูป

ตรม.

— การเช่าพื้นที่ใหม่ — การคืนพื้นที่เช่าเดิม — การดูดซับสุทธิ

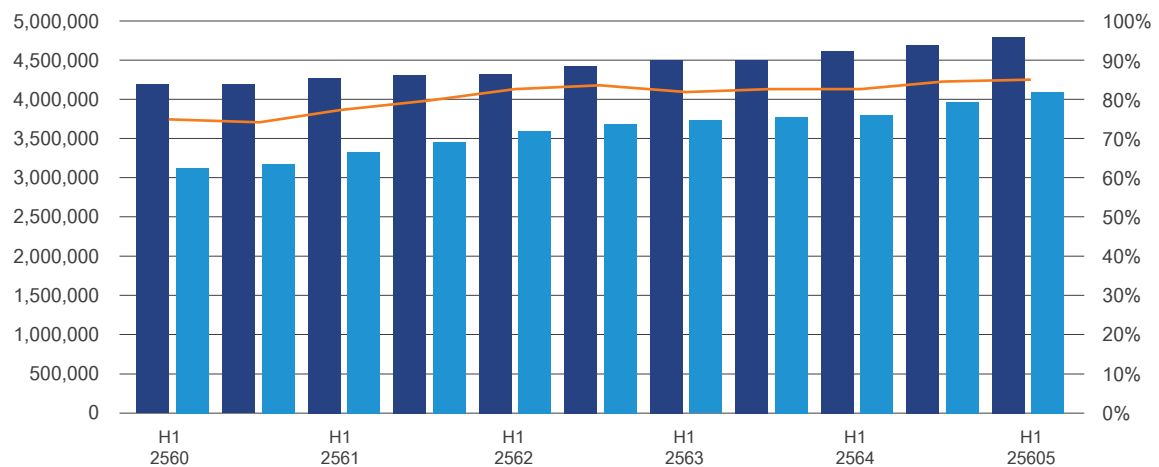


ที่มา: Knight Frank Research ไตรมาสที่ 2/2565

อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูป

ตรม.

— อุปทาน — พื้นที่ครอบครอง — อัตราการเช่า

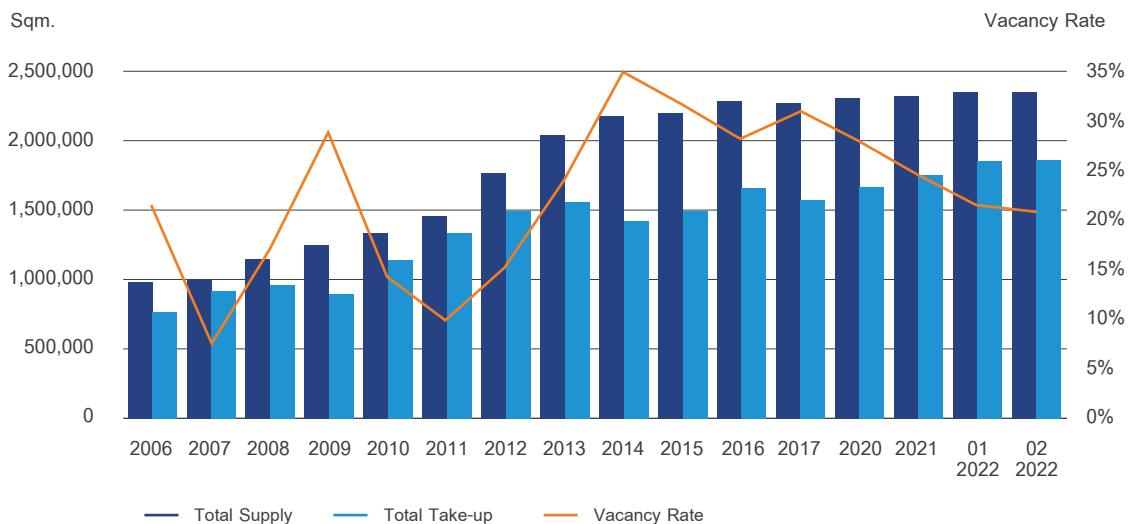


ที่มา: Knight Frank Research ไตรมาสที่ 2/2565

ครึ่งปีแรกของปี 2565 อัตราการเช่าในภาพรวมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากความต้องการคลังสินค้าสำเร็จรูปที่เพิ่มขึ้นในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC การผสมผสานระหว่างอัตราการดูดซับที่สูงและอุปทานใหม่ที่มีจำกัดส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อยู่ที่ร้อยละ 84.5 เพิ่มขึ้นมาร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 หรือ ร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 (YoY)

ภาพรวมตลาดโรงงานสำเร็จรูป

โดยภาพรวม เศรษฐกิจไทยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐ โดยการลงทุนภาคเอกชนในปี 2566 มีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนในปี 2565 คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 6.64 แสนล้านบาทซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงสุดเป็นประวัติการณ์ คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 38.8 จากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ การลงทุนภาคเอกชนยังมีแนวโน้มได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความคืบหน้าของโครงการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน (PPP) ประกอบกับแนวโน้มการย้ายฐานการผลิตของผู้ประกอบการรายใหญ่จากต่างประเทศที่เข้ามาลงทุนในหลายอุตสาหกรรมสำคัญ อาทิ ยานยนต์ไฟฟ้า และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ นอกจากนี้ การลงทุนภาครัฐยังมีปัจจัยสนับสนุนจากการลงทุนของรัฐวิสาหกิจในโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ซึ่งคาดว่าจะมีความคืบหน้าอย่างต่อเนื่องในปี 2566 อาทิ โครงการพัฒนาระบบรถไฟความเร็วสูงเพื่อเชื่อมโยงภูมิภาค เป็นต้น



ที่มา: CBRE Research ไตรมาสที่ 2 ปี 2565

อุปทานโรงงานสำเร็จรูป ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 มีทั้งสิ้นประมาณ 2.39 ล้าน ตร.ม. โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้น 39,215 ตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงเฝ้าติดตามและชะลอการเพิ่มขึ้นของโรงงานสำเร็จรูปที่ใหม่ โดยเลือกที่จะสร้างและออกแบบให้มีคุณภาพตามความต้องการของลูกค้าโดยเฉพาะ (Built-to-Suit) ซึ่งการเข้าลักษณะนี้ส่วนมากจะมีระยะเวลาเกิน 10 ปี ซึ่งให้ความมั่นคงต่อรายได้ของโครงการ

สำหรับอุปสงค์โรงงานสำเร็จรูป ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปที่ถูกใช้ไปแล้วทั้งสิ้นประมาณ 1.91 ล้านตร.ม. โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 ในไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 1.9 จากปีก่อนในไตรมาสเดียวกัน ทั้งนี้ อัตราพื้นที่ว่างค่อนข้างคงที่อยู่ที่อัตราร้อยละ 20.2 จาก ร้อยละ 20.0 ในไตรมาสก่อนหน้า

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

อย่างไรก็ดี สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงงานคิดเป็นประมาณร้อยละ 30.27 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ คำนวณมูลค่าทรัพย์สินจากราคาประเมินทรัพย์สินโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

- 1.2. ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาจส่งผลให้อาคารมีสภาพเสื่อมลง ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินได้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

สำหรับอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด มีอายุอาคารเฉลี่ยอยู่ที่ 31 ปี 32 ปี และ 13 ปี ตามลำดับ ซึ่งทรัพย์สินได้รับการตรวจสอบสภาพอาคาร ความแข็งแรงของโครงสร้างเชิงลึก รวมถึงระบบและอุปกรณ์ประกอบ สรุปได้ว่าอาคารมีความมั่นคงแข็งแรง มีอุปกรณ์ประกอบอาคารพร้อมใช้งานตามที่กฎหมายกำหนด และไม่พบสิ่งบอกร่องเหตุที่จะทำให้อาคารวิบัติ และมีอายุการใช้งานนับตั้งแต่วันที่ทำการทดสอบประมาณ 35 ปี ซึ่งครอบคลุมระยะเวลาสิทธิการเช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น)

1.3. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยมีจำนวนลดลง

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงด้านอุปทานอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงานที่เกี่ยวข้องเนื่องให้ผู้เช่า หากในอนาคต มีอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องถูกสร้างขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง และมีเส้นทางการขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่ารายย่อยได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การที่ SPI เป็นผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการหอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า มาเป็นระยะเวลานาน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

1.4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่ารายใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ผู้เช่ารายใหญ่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จำนวน 5 รายแรกเช่าพื้นที่อาคารรวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 85.52 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งหากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานเมื่อสัญญาครบกำหนด หรือยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายใหญ่รายดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อด้านผลตอบแทนธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีผู้เช่ารายเดียว และคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 13.79 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เห็นว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก และอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอดีตอยู่ในระดับที่สูงมาโดยตลอด โดยในปี 2562 ปี 2563 และปี 2564 มีอัตราการต่ออายุสัญญาที่ประมาณร้อยละ 91.32 ร้อยละ 70.43 และร้อยละ 83.46 ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ ตามลำดับ จึงมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่ารายใหญ่จะยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาดังกล่าวเมื่อสัญญาครบกำหนด

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

อนึ่ง หากเกิดกรณีที่ผู้เช่ารายใหญ่ยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทฯ เห็นว่าสามารถแบ่งพื้นที่ของอาคาร โรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้าออกเป็นพื้นที่เช่าย่อย ๆ ได้ และเมื่อพิจารณาพร้อมกับศักยภาพ ของทรัพย์สินและสถานที่ตั้งคาดว่า การจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทนน่าจะทำได้โดยไม่ยากนัก

1.5. ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่ารายย่อย

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางรายการมีสัญญาเช่าซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อย ในการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) โดยบางรายการผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา ตามสัญญาโดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา หากสามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทนได้ แต่หาก ไม่สามารถจัดหาได้ ผู้เช่ารายย่อยจะต้องชำระค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ระยะเวลา (Early Termination Penalty) เป็นจำนวนสูงสุดเท่ากับค่าเช่า 3 เดือน และบางกรณีผู้เช่ารายย่อย จะต้องชำระค่าปรับดังกล่าวเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าทั้งหมดที่ต้องชำระสำหรับระยะเวลาสัญญาที่เหลือ หรือไม่ต้องชำระค่าปรับนี้หากเช่าเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญากับผู้เช่ารายย่อยนั้น

ทั้งนี้ สัดส่วนของผู้เช่าที่มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะตามสัญญาเวลาโดยมี เงื่อนไขชำระค่าปรับเป็นจำนวนสูงสุดเท่ากับค่าเช่า 3 เดือน และสัดส่วนของผู้เช่าที่มีสิทธิในการบอก เลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาโดยไม่ต้องชำระค่าปรับหากเช่าเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญาเช่านั้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 5.12 และร้อยละ 16.12 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สิน หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามลำดับ โดยหากผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิดังกล่าวและไม่สามารถหาผู้เช่า รายย่อยรายใหม่มาทดแทนได้ หรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ที่จัดหามาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่า สั้นกว่าผู้เช่ารายย่อยเดิม กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ จากประวัติการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนย้อนหลัง 3 ปีที่ผ่านมาตั้งแต่ ปี 2563 ถึงปัจจุบัน ยังไม่มีผู้เช่าใดใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตาม สัญญาดังกล่าว อีกทั้งบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอาคารที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีสภาพดี จึงอาจไม่มีเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา

1.6. ความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหา และ/หรือ ให้บริการ ถนนส่วนกลางภายในโครงการที่เชื่อมไปยังถนนสาธารณะ ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐาน อื่นๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหาที่ดิน ทางเข้าออก ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย สำหรับทรัพย์สิน หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชาโครงการสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด เนื่องจากกองทรัสต์ ไม่ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ต้องให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อย รวมถึง ถนนส่วนกลางภายในโครงการที่ SPI เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่เชื่อมไปยังถนนสาธารณะ (“ที่ดินทางเข้า ออก”) ระบบสาธารณูปโภค ระบบสายส่งไฟฟ้า และระบบท่อระบายน้ำ แต่กองทรัสต์จะเข้าไปเป็นผู้ให้

สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานแก่ผู้เช่ารายย่อยแทน SPI โดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา ให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว กองทรัสต์จึงได้กำหนดข้อตกลงกระทำการในสัญญาเช่าลงทุน ให้ SPI ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว ให้กองทรัสต์ ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย มีสิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานได้ตลอดเวลา ร่วมกับผู้อื่น ในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี หรือโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด (แล้วแต่กรณี) ได้อย่างเต็มที่ โดยไม่มีการปิดกั้น หรือโอนสิทธิใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน โดย SPI จะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐาน ด้วยค่าใช้จ่ายของ SPI เอง

ทั้งนี้ ในส่วนของน้ำประปาและไฟฟ้า กองทรัสต์จึงได้กำหนดข้อตกลงกระทำการในสัญญาเช่าลงทุนให้ SPI มีหน้าที่ในการจัดให้มี และ/หรือ ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาให้แก่ผู้เช่ารายย่อยทุกรายอย่างเพียงพอและครบถ้วน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน

อย่างไรก็ตามบริษัท ไม่สามารถรับประกันได้ว่า SPI จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาข้างต้น ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งหากมีเหตุการณ์ที่ทำให้ SPI หยุดการให้บริการใด ๆ ต่อกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย อาจเกิดอุปสรรคในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุน และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ SPI ดำเนินธุรกิจการบริหารจัดการสวนอุตสาหกรรมอยู่แล้ว และมีการให้บริการในด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ รวมถึงการให้ใช้ถนน ทางเข้าออกโครงการแก่ผู้เช่ารายย่อยรายอื่นด้วย ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงต่ำที่ SPI จะไม่ให้กองทรัสต์ใช้ที่ดินทางเข้าออก และสาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ เช่น ถนน ลูกรถต่าง ๆ ที่อยู่ภายในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ร่วมกันได้

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นมาตรการบรรเทาความเสี่ยงข้างต้น กองทรัสต์ได้กำหนดในสัญญาเช่าลงทุนห้าม SPI จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใด บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ข้อห้ามดังกล่าวจะไม่บังคับใช้กับกรณีที่ SPI จำหน่าย จ่าย และโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว ที่มีความจำเป็นเพื่อปรับโครงสร้างของบริษัทในกลุ่มของ SPI และ/หรือ เพื่อนำหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ SPI เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ กรณีที่ SPI โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ และ/หรือ แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุน

- 1.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินทางเข้าออกในโครงการสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒนศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒน แม่สอด และการที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวไม่ได้มีการจดทะเบียนทรัพย์สินให้แก่ กองทรัสต์

กองทรัสต์จะไม่ได้ลงทุนในที่ดินทางเข้าออกในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน แม่สอด แต่กองทรัสต์ (รวมถึงผู้เช่ารายย่อย และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย) จะได้รับสิทธิ การใช้ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวจาก SPI ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้พัฒนาสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒนทั้ง 3 โครงการ ตามสัญญาเช่าลงทุน (“สิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออก”) ซึ่งสิทธิการใช้ ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวเป็นเพียงบุคคลสิทธิซึ่งจะก่อให้เกิดความผูกพันเพียงระหว่าง SPI และ กองทรัสต์ ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าลงทุน โดยในกรณีที่ SPI โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทางเข้าออก ให้แก่บุคคลอื่น สิทธิการใช้ถนนส่วนกลางจะไม่ได้โอนไปยังผู้รับโอนดังเช่นกรณีที่มีการจดทะเบียน ภาระจำยอมบนที่ดินทางเข้าออก ที่ภาระจำยอมจะตกติดไปกับที่ดินทางเข้าออก (ที่ดินนายทรัพย์) ไม่ว่าจะโอนไปยังผู้ใด

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นมาตรการบรรเทาความเสี่ยงจากการที่สิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออกเป็นเพียง บุคคลสิทธิ กองทรัสต์จะกำหนดในสัญญาเช่าลงทุนห้าม SPI จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดบนที่ดินทางเข้าออก เว้นแต่ได้รับ ความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ข้อห้ามดังกล่าวจะไม่ บังคับใช้กับกรณีที่ SPI จำหน่าย จ่าย และโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใดๆ เกี่ยวกับที่ดินทางเข้าออก ที่มีความจำเป็นเพื่อปรับโครงสร้างของบริษัทในกลุ่มของ SPI และ/หรือ เพื่อนำหุ้นของบริษัทในกลุ่ม ของ SPI เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ กรณีที่ SPI โอนเป็นที่ สาธารณประโยชน์ และ/หรือ แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งที่ดินทางเข้าออกตามกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุน

- 1.8. ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าออกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย

โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี มีทางเข้าออก จำนวน 2 ทาง คือ ทางเข้าออกที่ติดกับถนน เจ้าคุณทหาร ซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับใบอนุญาตตัดคันหินทางเท้าจากถนนเจ้าคุณทหาร เข้าสู่ที่ดินของโครงการ ปัจจุบันใช้เป็นทางออกโครงการ และทางเข้าออกที่ติดกับที่ดินของการรถไฟฯ ปัจจุบันใช้เป็นทางเข้าโครงการ

ทั้งนี้ ทางเข้าออกฝั่งที่ดินการรถไฟฯ จะต้องผ่านที่ดินของการรถไฟฯ เพื่อออกสู่ถนนโครงการไอซีดี และออกสู่ถนนเจ้าคุณทหารตามลำดับ จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถเข้าออก โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านทางเข้าออกฝั่งที่ดินการรถไฟฯ ได้ อย่างไรก็ดี ที่ดินของการรถไฟฯ ในปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนแนวยาวผ่านที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟฯ เป็นทางเข้าออก สู่ถนนสาธารณะเช่นเดียวกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่ามีความเสี่ยงต่ำที่การรถไฟฯ จะดำเนินการปิด มิให้มีการผ่านที่ดินของการรถไฟฯ เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อบุคคลอื่น ซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟฯ เป็นทางเข้าออกด้วยเช่นเดียวกัน และอีกทางหนึ่ง กองทรัสต์จะยังคง

สามารถใช้ทางเข้าออกฝั่งถนนเจ้าคุณทหาร เพื่อเป็นทั้งทางเข้า และทางออกโครงการได้ เพียงแต่อาจมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น หรือกองทรัสต์อาจจะพิจารณาขยายทางเข้าออกฝั่งถนนเจ้าคุณทหารตามความจำเป็น

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

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีการติดตั้ง และ/หรือ จะมีการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าบนพื้นที่หลังคาของบางอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี โดยบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า หรือผู้เช่ารายย่อย (แล้วแต่กรณี) ซึ่งเป็นเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้า การดำเนินการดังกล่าวของเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าจึงอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ความเสียหายในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากระบบผลิตไฟฟ้า ทั้งนี้ เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าบางรายอาจเจรจาขอจำกัดความรับผิดในกรณีเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าบางรายซึ่งเป็นผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ได้มีการจัดทำประกันภัยดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หลังจากสัญญากับผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันรายดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดเงื่อนไขด้วยการเจรจาให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าทุกรายจัดให้มีประกันภัยเพื่อรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อคู่สัญญา และบุคคลภายนอกโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความเสี่ยงภัย ซึ่งคุ้มครองกรณีที่เกิดความเสียหายที่เกิดขึ้นจากระบบผลิตไฟฟ้าที่มีต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุนของกองทรัสต์

1.10. ความเสี่ยงจากภาระในการรับซื้อไฟฟ้าปริมาณขั้นต่ำจากระบบผลิตไฟฟ้า ซึ่งจะติดตั้งอยู่บนพื้นที่หลังคาของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี

ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน SPR ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ได้เจรจา และทำสัญญากับบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า (“สัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC”) โดย SPR ตกลงจะซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้างกล่าวและชำระค่าตอบแทนให้แก่บริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า เพื่อนำไฟฟ้างกล่าวมาจำหน่ายต่อให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการ โดยคาดว่าจะมีระยะเวลาติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าและระยะเวลาซื้อขายไฟฟ้าประมาณ 12 ปี

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี เป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ในที่ดินและอาคาร ดังนั้นกองทรัสต์จึงจะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ SPR ทั้งหมด ตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC ตามระยะเวลาของสัญญาที่เหลืออยู่

โดยเงื่อนไขหนึ่งในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC ที่กองทรัสต์ต้องรับโอนมาจาก SPR คือ หน้าที่ของผู้ซื้อในการรับซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าของบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้าในปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำที่กำหนด ซึ่งในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถรับซื้อไฟฟ้าในปริมาณดังกล่าวได้ ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินในส่วนที่ขาดให้แก่ผู้ขาย และในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งรวมถึงหน้าที่ในการรับซื้อไฟฟ้าในปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำข้างต้น ผู้ซื้ออาจต้องรับซื้อระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าวในราคาที่กำหนด หรืออาจต้องชำระค่าใช้จ่ายในการซื้อถาวรระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าว รวมถึงชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ขาย ดังนั้น หากเกิดกรณีดังกล่าว กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบต่อการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อ้างอิงจากปริมาณไฟฟ้าที่ได้จำหน่ายให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี เฉลี่ยย้อนหลัง 3 เดือน พบว่าเป็นปริมาณที่สูงกว่าปริมาณการรับซื้อไฟฟ้าขั้นต่ำ โดยปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำที่ต้องรับซื้อนั้นเทียบเท่าได้กับปริมาณการใช้ไฟฟ้าของผู้เช่ารายย่อยที่อัตราการใช้รายละ 17 โดยประมาณ อีกทั้ง ในปัจจุบันอัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อยในโครงการฯ มีอัตราที่สูงกว่าอัตราค่าไฟฟ้าที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าดังกล่าว ดังนั้น จึงคาดว่าประเด็นนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ SPI ได้แต่งตั้งให้ SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บริษัทที่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้อาณาเขตต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องที่ให้เช่ามาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

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

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

2.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดสัญญา

ในกรณีที่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดอายุสัญญา และผู้เช่ารายย่อยรายเดิมประสงค์จะต่ออายุสัญญาหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาเช่าอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่อาจไม่ตกลงยินยอมในอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าโดยรวมของกองทรัสต์

2.3. ความเสี่ยงจากการที่สมมติฐานทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีความไม่แน่นอน ขึ้นอยู่ความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 นั้น ได้รวมเอาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลประกอบการและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานของกองทรัสต์ ซึ่งประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์นั้น เป็นเพียงการคาดการณ์ผลประกอบการในอนาคตที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เท่านั้น และไม่ได้เป็นการยืนยันถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอนาคต ถึงแม้ว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจ และความระมัดระวัง แต่ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการยังมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รายได้ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากประมาณการขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการต่ออายุสัญญากับผู้เช่ารายย่อย ความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือความล่าช้าในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย เป็นต้น ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามที่ประมาณการไว้ และอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้และหน่วยทรัสต์อาจมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3.1. ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ การเมือง รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบ จากสภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ เป็นต้น มีการเปลี่ยนแปลงไป อาจมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ และอาจมีความไม่แน่นอนของอัตราค่าเช่าด้วย

3.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชย ดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทน ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงิน ค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเข้า ทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

3.3. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย เช่น

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิก สัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อ สัญญากับผู้เช่ารายย่อย และการทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐาน อาคาร หรือการวางผังเมือง ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์)
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการได้ รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย เหตุสุดวิสัย การโจมตีของ ผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท ตลอดจน มาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ปัจจัยตามตัวอย่างข้างต้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบต่อกองทรัสต์โดยตรง หรืออาจเกิดผลกระทบ ต่อความสามารถของผู้เช่ารายย่อยในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ

ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการในการบรรเทาความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง และใกล้ชิด และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการบริหาร จัดการทรัพย์สิน เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามเป้าหมาย ที่วางไว้ หรือปรับปรุงแนวทางการดำเนินงาน ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมาย ให้ เหมาะสมตามสถานการณ์ที่สุด

3.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น

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

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.1. ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

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

4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินดังกล่าว และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่รายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าว มีการพิจารณาอ้างอิงมาจากสถานการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาดในปัจจุบัน อาทิ สภาพะตลาดของพื้นที่ให้เช่า ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากปัจจัยที่นำมาพิจารณาดังกล่าว มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและสมมติฐานที่ใช้อ้างอิง รวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรม ที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจาก ณ วันที่ในรายงานการประเมิน และอาจจะส่งผลกระทบต่อ ให้มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินไว้ตามรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าหรือขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ลงทุน ราคาโอนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับ ก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมิน ในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

4.3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกกำหนดโดยสภาะตลาด ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งสภาะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาะเศรษฐกิจและสภาะตลาดทุน
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ รวมทั้งที่มีได้ อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต

- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

4.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าเพิ่มอัตราค่าเช่าได้เมื่อมีการต่อสัญญา หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นอันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

นอกจากนี้ ผลตอบแทนที่ได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากทรัพย์สิน และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์

และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้แตกต่างกัน

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

4.5. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการ

รายงาน และข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด ทั้งนี้ แม้จะมีการระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานและประมาณการต่างๆ ซึ่งแม้ว่าบริษัท จะเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้วก็ตาม แต่ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงและจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การแข่งขัน อุตสาหกรรม กฎระเบียบ ตลาดทุนและการเงิน ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตที่แท้จริงของกองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายประการ ดังนั้น ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุไว้ในประมาณการกำไรอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัท ไม่อาจรับรองได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ จะสามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ระบุในเอกสารนี้ได้

ทั้งนี้ ปัจจัยที่อาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้/กำไรจากการดำเนินงาน ตลอดจนมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อาทิ

- กรณีมีพื้นที่ว่างจากสัญญากับผู้เช่ารายย่อย (ถ้ามี) หมดอายุหรือการเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อย (ถ้ามี) ที่ทำให้อัตราการเช่าลดลง เป็นผลให้รายได้/กำไรของกองทรัสต์ลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าตอบแทนหรือค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) จากผู้เช่ารายย่อย และในการเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามประมาณการ
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดให้มีหรือรักษาให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอ
- ภัยพิบัติ อุบัติเหตุ หรือเหตุอื่นใดที่อยู่เหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และประมาณการกำไร เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากวิธีการในการคำนวณข้อมูลดังกล่าวและความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ

- 4.6. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 4.7. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว
- 4.8. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้
- 4.9. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น การโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระอาจแตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบัน

การกำกับดูแลกองทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการบริหารจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมาย กฎเกณฑ์ ประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งมีคู่มือโครงสร้างการจัดการและระบบงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดหน้าที่และขอบเขตในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีความถูกต้อง โปร่งใส และตรวจสอบได้ ทั้งนี้ ยังมีฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง ทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารและจัดการความเสี่ยงในแต่ละส่วนงานอย่างเหมาะสม ซึ่งการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลการโดยทรัสต์ เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม กองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 6 ท่าน โดย 2 ท่านเป็นกรรมการอิสระและไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย

1 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้งจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะต้องเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงาน ในเรื่องดังต่อไปนี้ เช่น

1. ผลประกอบการของทางผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์
2. งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้น
3. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
4. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในผู้จัดการกองทรัสต์ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรค ที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
5. แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
6. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
7. เรื่องใด ๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยบริษัท จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

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

- 1) ให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ราคาหน่วยทรัสต์ ระวังการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่การเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของกองทรัสต์ รวมถึงการประกาศจ่ายเงินปันผล เป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน ก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และจะสามารถทำการซื้อขายได้เมื่อครบ 24 ชั่วโมง ภายหลังจากการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว
- 2) กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่รายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือ หน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยตรง และรายงานต่อฝ่ายกำกับตรวจสอบฯ ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สจ.54/2561 ลว. 4 ตุลาคม 2561 ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 นอกจากนี้ ต้องรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเอง ได้แก่
 - (2.1) คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา
 - (2.2) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
 - (2.3) นิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม (2.1) และ (2.2) ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิ ออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคล และการถือหุ้นรวมกันเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น
- 3) กรณียกเว้นไม่ต้องรายงาน เช่น
 - (3.1) การได้หน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละคนถืออยู่ (Right Offering)
 - (3.2) การได้หน่วยทรัสต์มาโดยมรดก
- 4) ระยะเวลาการรายงาน
 - (4.1) กรณีเป็นการซื้อจากการเสนอขาย IPO : รายงานภายใน 7 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย
 - (4.2) กรณีเป็นการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน : รายงานภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ทำการ
- 5) วิธีการรายงาน รายงานผ่านระบบ online ของสำนักงาน ก.ล.ต.

นอกจากนี้ ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลนั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ใช้ข้อมูลภายในที่มีหรืออาจมีผลกระทบต่อราคาของการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ ซึ่งยังมีได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้นมาใช้เพื่อการซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อหรือเสนอขายหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขายหรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายซึ่งหน่วยทรัสต์ หรือ หลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะทำเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้น ออกเปิดเผยเพื่อ ให้ผู้อื่นกระทำ ดังกล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

3 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- 1) กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อให้เช่า ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน อาคารคลังห้องเย็น ดาด้า เซ็นเตอร์ พื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-Storage) อาคารสำนักงานให้เช่า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า ตลาดกลางสินค้าการเกษตร พื้นที่จอดรถให้เช่า สถานบริการ หรือสถานกักเก็บน้ำมันหรือพลังงาน อาคารพาณิชย์ให้เช่า อาคารหรือห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยเพื่อให้เช่า โรงแรม โรงพยาบาล สถานประกอบการด้านสุขภาพ สถานศึกษา อาคารสำหรับใช้ประกอบธุรกิจการศึกษา สนามกอล์ฟ สถานประกอบการเพื่อการกีฬา เป็นต้น รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินประเภทดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้
 - 2.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - 2.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 3) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
 - 6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - 6.1 เป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย และ
 - 6.2 เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
 - 8) กรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง โดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์/ผู้ลงทุน
 - 9) กรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ดี้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณโดยทางอ้อม
- การลงทุนโดยทางอ้อม เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ตามประกาศ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- 1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับ กองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท ดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัท ดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 3 และเป็นการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการเพิ่มทุน ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 4
- 2) เป็นการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 3) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 3.1 เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
 - 3.2 ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคล ที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิ ออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวน หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวน สิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ 1) หรือ ข้อ 2)

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวน ที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

- 3.3 เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 3.1 หรือ ข้อ 3.2 เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 3.1 หรือ ข้อ 3.2 ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และ แสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วน การถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

- 4) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- 4.1 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 3 บริษัทใด หาก สัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่น ตามข้อ 3 ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - (ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
 - เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
 - เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
- 4.2 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตาม ข้อ 3.2 หรือ ข้อ 3.3 ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
- (ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
 - (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญา ระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัท ที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
- 4.3 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 4.2 (ก) หรือ 4.2 (ข) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน ข้อ 4.1 หรือ ข้อ 4.2 แล้วแต่กรณีโดยอนุโลม
- 5) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุม ให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับ กรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณโดยตรง

4 วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

- 1) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้
 - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย
 - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง
 - (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนด
 - (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- 2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (ก) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (ข) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- 4) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์
- การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก
 - (ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนด มีระบบการอนุมัติ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น และการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

5 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ฝ่ายบริหารจัดการทรัพย์สินจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อว่าจ้างให้จัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้คุณสมบัติ เช่น การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่เช่า การดูแลและให้บริการผู้เช่า การควบคุมระบบรายได้ การควบคุมระบบค่าใช้จ่าย การติดตามหนี้ และปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้
2. พิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอาจต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมหากผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาเป็นที่น่าพอใจ แต่หากพิจารณาแล้วไม่ต่อสัญญาจะดำเนินการสรรหารายใหม่โดยประเมินจากประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่แต่ละราย

3. พิจารณาอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านการคัดเลือก โดยอาจพิจารณาหรือกำหนดจากระดับความสามารถและความเหมาะสมกับราคาตลาด
4. เมื่อพิจารณาอัตราค่าตอบแทนแล้วเห็นว่า อัตราดังกล่าวอาจไม่เป็นไปตามระดับความสามารถหรือยังไม่มี ความเหมาะสมพอ จะให้มีการต่อรองราคาในอัตราที่เหมาะสม
5. เมื่อผ่านการตกลงอัตราค่าตอบแทนแล้ว จะจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเสนอผู้มีอำนาจ ลงนาม

6 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีระบบในการติดตาม ควบคุม การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ดำเนินการดังนี้

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการจัดทำแผนการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Work Plan for Property Manager) โดยแผนงานดังกล่าวครอบคลุมหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง อสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆ
2. กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่อย่างสม่ำเสมอ โดยรายงานผล การปฏิบัติงานในการประชุม และจัดส่งรายงานผลการปฏิบัติงานให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบ
3. ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบฯ และฝ่ายบริหารสินทรัพย์ มีการตรวจสอบหน้าที่ของผู้บริหาร สินทรัพย์ตามที่กำหนดในรายการตรวจสอบ (Checklist) เพื่อให้ดำเนินการเป็นไปตามแผนที่วางไว้
4. ผู้จัดการกองทรัสต์ มีการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่เหมาะสมกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ได้เหมาะสมตามหน้าที่ที่ระบุในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565

7 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อรักษา ประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะจัดให้มีแนวทางดังนี้

1. ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึง ผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็น ไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ โดยจะดำเนินการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่ คาดการณ์ไว้
2. ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สิน หลัก
3. บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
4. จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

5. เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
6. จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
7. กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
8. จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
9. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการทรัสต์ กองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ ให้แก่ทรัสต์

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐาน ประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่างๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูล และเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

8 คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และทรัสต์ตกลง ชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน
2. ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
 - 2.1 ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ในแต่ละคราว
 - 2.2 ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น ในอัตรา ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
 - 2.3 ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

9 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูล ทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของบริษัท เอกสารส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งการรายงานต่อหน่วยงาน กำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการ

ข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่ผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของผู้จัดการกองทรัสต์ แล้วต่อบุคคล หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
งบการเงินรายปี และชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 จากงวดเดียวกันของปีก่อน	ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีกรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาส 4 หรือภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4
รายงานประจำปีของกองทรัสต์	พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
แบบ 56-REIT 1	ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมสามัญประจำปี (Annual General Meeting)
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	เปิดเผยโดยไม่ชักช้า ในวันที่กองทรัสต์มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

10 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

(ก) ประเภทการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2. การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - 2.1 เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 2.2 ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

- 2.3 ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(ข) การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

1. จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - 7 วัน ในกรณีอื่น
2. ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ตามที่กำหนดไว้แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

(ค) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธาน

ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

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

(ง) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่กองทรัสต์ก่อนเริ่มการประชุม

(จ) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

(ฉ) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - 2.2 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 2.3 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - 2.4 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - 2.5 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - 2.6 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - 2.7 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - 2.8 การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

(ซ) การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

(ฌ) ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

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

11 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกกรรมการและผู้บริหาร โดยเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

12 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 400,000 บาท

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล มีความเพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การดูแลรักษาทรัพย์สิน มีระบบบัญชีและการรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งมีนโยบายและก้ากับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องโดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบฯ ทำหน้าที่ในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริต



การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ การจัดการความเสี่ยง การเข้าถึงบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลให้การเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล และมีการปฏิบัติตามสัญญาข้อตกลงกองทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการในรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

บุคคลนิติบุคคล และความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ความสัมพันธ์ : เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	- อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำน้อยกว่า 10,000,000 บาทต่อปี (“ค่าธรรมเนียมพื้นฐานขั้นต่ำ”) โดยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการปรับเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของจำนวนค่าธรรมเนียมพื้นฐานขั้นต่ำของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันโดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปโภคบริโภค	- อัตราไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น : อัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว	- อัตราไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น : อัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว	- ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปโภคบริโภค

บุคคล/นิติบุคคล และความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ ที่เกี่ยวข้อง	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมดุลผลของรายการ
บริษัท ไฮโคเงินรี แมเนจเม้นท์ จำกัด ความสัมพันธ์ : เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (ต่อ)	กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์ : อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ในแต่ละคราว	- 2,884,591,650 บาท (เป็นราคารวมทรัพย์สิน ทั้งหมดที่ลงทุนครั้งแรก และรวมค่าใช้จ่าย ในการโอนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)	- กองทรัสต์ใช้ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยราคาที่กองทรัสต์ลงทุนสูง กว่าราคาประเมินของทรัพย์สิน ค่าต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สิน คิดเป็นประมาณ ร้อยละ 15.09 เป็นมูลค่า การลงทุนที่ยอมรับได้ มีความสมดุลผล และไม่ทำให้กองทรัสต์ เสียประโยชน์เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำได้กำไรและสามารถ เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้า ที่มี คุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ และ ประเมินการเงิน จ่ายตอบแทนในปีแรกของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับอัตราการ จ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน - SPI เป็นผู้ประกอบกิจการที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญใน การบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยอัตราค่าธรรมเนียม เป็นไปตามธุรกิจปกติ (มีอัตราไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมการบริหารของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน) และเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้าง รายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียม ที่กองทรัสต์ จะชำระให้แก่ SPI เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการ บริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและสมดุลผล
บริษัท สหพัฒน์ อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (SPI) ความสัมพันธ์ : SPI เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ทางอ้อมของ ผู้จัดการกองทรัสต์	- ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีอโศกพัฒนา ศรีราชา กับบริษัท บี แมสซอด และทีมงานระบบ ของโครงการเทอร์โมสตรัคเจอร์ ดีซี	- อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดระยะเวลาการบริหาร	
	- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		

บุคคล/นิติบุคคล และความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้อง		ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท สหพัฒน์นา อินเตอร์เวิลด์ จำกัด (มหาชน) (SPI) ความสัมพันธ์ : SPI เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ทางอ้อมของ ผู้จัดการกองทรัสต์ (ต่อ)	บริษัท สหพัฒน์เรียล เอสเตท จำกัด (SPR) ความสัมพันธ์ : SPI เป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของ SPR และ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ทางอ้อมของ ผู้จัดการกองทรัสต์	- ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	- ไม่เกิน 2,884,591,650 บาท (เป็นราคา รวมทรัพย์สินทั้งหมดที่ลงทุนครั้งแรก และรวม ค่าใช้จ่ายในการโอนและค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้อง)	- กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยราคาที่กองทรัสต์ลงทุนสูง กว่าราคาประเมินของทรัพย์สิน ค่าต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สิน คิดเป็นประมาณ ร้อยละ 15.09 เป็นมูลค่า การลงทุนที่ยอมรับได้ มีความสมเหตุสมผล และไม่ทำให้กองทรัสต์ เสียประโยชน์เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ก่อให้เกิดทรัสต์สามารถ เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้า ที่มี คุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ และ ประมาณการเงิน จ่ายตอบแทนในปีแรกของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับอัตราการ จ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน
บริษัท สหพัฒน์นา อินเตอร์เวิลด์ จำกัด (มหาชน) (SPI) ความสัมพันธ์ : SPI เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ทางอ้อมของ ผู้จัดการกองทรัสต์ (ต่อ)	บริษัท สหพัฒน์เรียล เอสเตท จำกัด (SPR) ความสัมพันธ์ : SPI เป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของ SPR และ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ทางอ้อมของ ผู้จัดการกองทรัสต์	- ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	- ไม่เกิน 2,884,591,650 บาท (เป็นราคา รวมทรัพย์สินทั้งหมดที่ลงทุนครั้งแรก และรวม ค่าใช้จ่ายในการโอนและค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้อง)	- กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยราคาที่กองทรัสต์ลงทุนสูง กว่าราคาประเมินของทรัพย์สิน ค่าต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สิน คิดเป็นประมาณ ร้อยละ 15.09 เป็นมูลค่า การลงทุนที่ยอมรับได้ มีความสมเหตุสมผล และไม่ทำให้กองทรัสต์ เสียประโยชน์เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ก่อให้เกิดทรัสต์สามารถ เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้า ที่มี คุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ และ ประมาณการเงิน จ่ายตอบแทนในปีแรกของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับอัตราการ จ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน

บุคคล/นิติบุคคล และความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท สหพัฒน์เรียล เอสเตท จำกัด (SPR) ความสัมพันธ์ : SPI เป็นผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ของ SPR และ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ทางอ้อมของ ผู้จัดการกองทรัสต์ (ต่อ)	- รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาตกลงกระทำการ กระทำการ	- อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาตกลง กระทำการ	- อัตราค่าเช่าของข้อตกลงเกี่ยวกับพื้นที่ว่าง ข้อตกลงเกี่ยวกับพื้นที่ ระยะเวลาเช่าเหลือไม่เกิน 1 ปี เป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงอัตรา ค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าและงานระบบ ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ใน การประเมินหรือเป็นอัตราค่าเช่าที่ไม่ได้ขยับไปกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับ พื้นที่และการให้บริการในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่ติดกับผู้เช่า รายย่อยรายอื่น
บริษัท ไอ ดี เอฟ จำกัด (IDF) ความสัมพันธ์ : กรรมการของบริษัท SPI และ ผู้จัดการ กองทรัสต์ คือ คุณวิทย์ กุลสมภาพ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของ IDF	- ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดที่ลงทุนครั้งแรก และรวมค่าใช้จ่าย ในการโอนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง	- 2,884,591,650 บาท (เป็นราคารวมทรัพย์สิน ทั้งหมดที่ลงทุนครั้งแรก และรวมค่าใช้จ่าย ในการโอนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)	- กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยราคาที่กองทรัสต์ลงทุนสูง กว่าราคาประเมินของทรัพย์สิน ค่าต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สิน คิดเป็นประมาณร้อยละ 15.09 เป็นมูลค่าการ ลงทุนที่ยอมรับได้ มีความสมเหตุสมผล และไม่ทำให้กองทรัสต์เสีย ประโยชน์ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้า ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้า ที่มีคุณภาพ และมีศักยภาพในการสร้างรายได้ และประมาณการเงินจ่ายตอบแทน ในปีแรกของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับอัตราการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนและเงินลดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน

บุคคล/นิติบุคคล และความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้อง		ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ไลอ้อน (ประเทศไทย) จำกัด (LION) ความสัมพันธ์ : SPI เป็นผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ของ LION และ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ทางอ้อมของ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไลอ้อน (ประเทศไทย) จำกัด (LION) ความสัมพันธ์ : SPI เป็นผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ของ LION และ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ทางอ้อมของ ผู้จัดการกองทรัสต์	- รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี)	- อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี)	- อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน และเงื่อนไขของสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติและเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน
		- รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี)	- อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี)	- อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน และเงื่อนไขของสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติและเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน

บุคคล/นิติบุคคล และความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ไทยเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (TIGER)	- รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการใช้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี)	- อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการใช้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี)	- อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าว เทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน และเงื่อนไขของสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเป็นเงื่อนไขทางการค้า ปกติและเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน
บริษัท อิมแพค โซลาร์ จำกัด (อิมแพค โซลาร์)	- กองทรัสต์ให้ความยินยอมแก่ อิมแพค โซลาร์ ในการเข้าถึงและมีสิทธิใช้อาคารในโครงการสวนอุตสาหกรรมเคออสพัฒนา ศรีราชา ที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการติดตั้งและดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์	- กองทรัสต์ได้รับประโยชน์ทางอ้อมจากการที่ระบบผลิตไฟฟ้าจะทำหน้าที่เป็นฉนวนกันความร้อนอีกชั้นหนึ่งให้กับหลังคาของอาคาร และ อิมแพค โซลาร์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในระบบผลิตไฟฟ้า มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาระบบผลิตไฟฟ้าด้วยค่าใช้จ่ายของอิมแพค โซลาร์ แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออาคารที่จะลงทุน ซึ่งเป็นความเสียหายที่เกิดจากระบบผลิตไฟฟ้า การติดตั้ง และ/หรือ การดำเนินงานใด ๆ ของอิมแพค โซลาร์ ที่เกี่ยวข้องกับระบบผลิตไฟฟ้า อิมแพค โซลาร์ ตกลงจะรับผิดชอบต่อความเสียหายดังกล่าว ในจำนวนไม่เกินวงเงินที่กำหนด รวมถึงจัดให้มีประกันภัยสำหรับระบบผลิตไฟฟ้า	

บุคคล/นิติบุคคล และความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัทหลักทรัพย์ แอนด์ แอนด์ เอ็นดี เอ็ม จำกัด (มหาชน) ความสัมพันธ์ : ทรัพย์สินของกองทรัสต์	- ค่าธรรมเนียมทรัสต์	- อัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3.00 ล้านบาทต่อปี และมีอัตราดอกเบี้ยของค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงทุนและได้พิจารณาจ่ายลงทุนเนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนหรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์	- ค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันโดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของทรัสต์รายอื่น

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลัก
เกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะดังนี้
 - 1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 3) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
2. ด้านระบบในการอนุมัติ
การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจาก
ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติ
การเข้าทำรายการดังต่อไปนี้
 - 1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors)
ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - 3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า
3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - 4) ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตาม
มูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหา
รายได้
 - 5) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้
จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการ
การขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

นโยบายและกระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

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

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

- 1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยในข้อ 3) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ไม่มีคดี หรือข้อพิพาททางกฎหมายที่กระทบต่อการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินกิจการอย่างโปร่งใส เป็นธรรม ควบคู่กับการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งถือเป็นรากฐานสำคัญในการพัฒนาและสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน และเป็นที่ยอมรับในสังคมบนพื้นฐานของจริยธรรมและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

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

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิขั้นพื้นฐานของมนุษย์ ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ โดยต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกกรณี และการกระทำอันเป็นการแสวงหาประโยชน์จากการค้ามนุษย์ และการใช้แรงงานเด็ก รวมถึงการเคารพต่อศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์และสิทธิขั้นพื้นฐาน ซึ่งได้ปฏิบัติต่อผู้ที่เกี่ยวข้องต่างๆ อย่างเท่าเทียมกันไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน และหน่วยงานต่างๆ

รายงานความเห็นของทรีสต์



Fund

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

รายงานความเห็นทรีสต์

10 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรีสต์

ทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรีสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรีสต์ของทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“ทรีสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรีสต์ ซึ่งปฏิบัติหน้าที่โดยบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรีสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์) (นางสาวอนิดา บุญเรือง)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ในฐานะทรีสต์ของกองทรีสต์

งบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
รายงาน และ งบการเงิน
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีรวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

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

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงิน 2,885 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95.21 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคา ยุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธี พิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยการ สอบถามผู้รับผิดชอบและพิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงาน การประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมิน ราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ใน การประเมินและตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมกับราคาในการเข้าทำรายการในระหว่างปี และข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้า ภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบ่งชี้ว่าไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบ

การควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุด

ในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้

ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ

หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า

เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่า

ผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



วิชาติ โลเศศกระวี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4451

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2566

งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย: บาท)
	หมายเหตุ	2565
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม		
(ราคาทุน: จำนวน 2,884,591,650 บาท)	6	2,884,591,650
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	132,844,102
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	8	4,302,836
ลูกหนี้อื่น	14	29,200
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		673,979
สินทรัพย์อื่น		7,302,239
รวมสินทรัพย์		3,029,744,006
หนี้สิน		
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	30,055,268
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ		44,995,335
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	852,478,546
หนี้สินอื่น		43,605,109
รวมหนี้สิน		971,134,258
สินทรัพย์สุทธิ		2,058,609,748

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย: บาท)
	หมายเหตุ	2565
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	10	2,047,102,922
กำไรสะสม	11	11,506,826
สินทรัพย์สุทธิ		2,058,609,748
		-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.9105
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		207,720,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน				พื้นที่		
ประเภทเงินลงทุน/ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม	อาคารโรงงาน/	2565		
		เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	คลังสินค้า (ตารางเมตร)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า						
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง						
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีอโศกพัฒนา ศรีราชา						
ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี						
	15944, 21814	9-0-71.49	14,760	337,214,848	337,214,848	11.69
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง						
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีอโศกพัฒนา กบินทร์บุรี						
ตำบลนนทรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี						
	4207, 18530, 89280	9-2-63.90	16,145	266,739,666	266,739,666	9.25
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง						
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีอโศกพัฒนา แม่สอด						
ตำบลแม่กาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก						
	34896, 46829, 46830, 46831	22-1-31.85	23,303	272,918,716	272,918,716	9.46
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง						
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี						
แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร						
	48854, 50580	47-0-79.40	64,723	2,007,718,420	2,007,718,420	69.60
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				2,884,591,650	2,884,591,650	100.00
รวมเงินลงทุน				2,884,591,650	2,884,591,650	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		18,607,612
รายได้ดอกเบี้ย		95,279
รวมรายได้		18,702,891
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		972,342
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	13, 14	1,269,431
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	13, 14	338,515
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	72,819
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13, 14	943,287
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		400,000
ค่าใช้จ่ายอื่น		256,841
ต้นทุนทางการเงิน		2,942,830
รวมค่าใช้จ่าย		7,196,065
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		11,506,826
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		11,506,826

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ

2565

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

11,506,826

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

11,506,826

การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ

10

2,047,102,922

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด

2,058,609,748

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด

-

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายงวด

2,058,609,748

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน

หน่วยลงทุน ณ วันต้นงวด

-

หน่วยลงทุน ณ วันปลายงวด

207,720,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	11,506,826
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน:	
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(2,884,591,650)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น	(4,302,836)
ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	(29,200)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(673,979)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(7,302,239)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	18,280,897
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น	44,995,335
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	43,605,109
การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาว	43,546
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2,942,830

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน

(2,775,525,361)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	2,077,200,000
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	(18,509,758)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิค่าธรรมเนียม)	852,435,000
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(2,755,779)

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน

2,908,369,463

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ

132,844,102

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด

-

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด (หมายเหตุ 7)

132,844,102

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์ฯเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีเงินทุนจำนวน 2,077 ล้านบาท

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

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2565 เป็นต้นไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 11.91 และร้อยละ 10.01 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้วตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษาหรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดไว้ การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีหรือรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะทำให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดปีถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์จะบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิหรือความเสี่ยง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิหรือความเสี่ยงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯ จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย

4.7 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผล

4.8 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.9 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.10 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.11 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือเมื่อกองทรัสต์ฯ โอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด ความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมด หรือการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

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

4.12 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

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

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

	(หน่วย: พันบาท)
	สำหรับรอบ
	ระยะเวลาตั้งแต่
	วันที่ 29 พฤศจิกายน
	2565 ถึงวันที่
	31 ธันวาคม 2565
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นงวด	-
บวก: ซื้อเงินลงทุนระหว่างงวด	2,884,592
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายงวด	2,884,592

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

ประเภทการลงทุน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	จำนวนโรงงาน/ คลังสินค้า
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงงานระยะเวลา 30 ปี	41-0-67.24	54,208	20
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า	47-0-79.40	64,723	1
รวม	88-1-46.64	118,931	21

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ ได้จัดจ้างองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรืออาคารซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 2,008 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

กองทรัสต์ฯ มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและบริการขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	2565
ภายใน 1 ปี	213,943
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	253,729
มากกว่า 3 ปี	98,975

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

ธนาคาร/ประเภทบัญชี	เงินสด (หน่วย: พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	132,844	0.35% - 0.50%
รวม	132,844	

8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	2565
อายุหนี้ค้างชำระ	
ค้างชำระ	
ไม่เกิน 3 เดือน	3,503
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	800
รวม	4,303

9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

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

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวในระหว่างงวดมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565	กู้เงิน	ตัดจำหน่าย
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	855,000	-
หัก: ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมรอดับบัญชีและ การตัดจำหน่าย	-	(2,565)	44
สุทธิ	-	852,435	44

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- การจดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ
- การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องบนสัญญาเช่าและบริการกับผู้เช่ารายย่อยและ/หรือสิทธิในบัญชีการดำเนินงานบางส่วน of กองทรัสต์ฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

10. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ยอดต้นงวด ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565	-	-	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	207,720	10.00	2,077,200
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	(0.14)	(30,097)
ยอดปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	207,720	9.86	2,047,103

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

11. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

กำไรสะสมต้นงวด ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565	-
บวก: กำไรจากการลงทุนสุทธิ	11,507
กำไรสะสมปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	11,507

12. รายรับจากผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ

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

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

13. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรีสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

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

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น และไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมทรีสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรีสตีของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรีสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินต้องไม่ต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อปี และมีอัตราการเติบโตของค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ร้อยละ 0.5 ต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คำนวณตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ฯ	- เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โรงงานใน ฐานะผู้ให้เช่า - เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินในฐานะผู้ขาย - รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ จากกองทรัสต์ฯ - จ่ายค่าชดเชยการดำรงสัดส่วนการเช่าให้ กองทรัสต์ฯ
บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- เข้าทำสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้าในฐานะ ผู้ขาย - จ่ายค่าชดเชยการดำรงสัดส่วนการเช่าให้ กองทรัสต์ฯ
บริษัท ไฮโครเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจาก กองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์จาก กองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)		
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	973,632	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 6
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	943	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13
บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด		
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,838,169	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 6
เงินชดเชยจากการดำรงส่วนการเช่า	85	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12
บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	1,269	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์		
เฮาส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	339	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

2565

บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	
เจ้าหนี้อื่น	11,653
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	962
บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น	820
บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
ลูกหนี้อื่น	2
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯค้างจ่าย	1,295
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	345

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 2,885 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 140.56 ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

16. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสามราย เป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 11 ล้านบาท

17. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

18. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	2,884,592	2,884,592

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

19. เครื่องมือทางการเงิน

19.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมสินเชื่ออย่างเหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำ ค่าเช่าและบริการจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานลูกค้าจำนวนมากและหลากหลาย ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญโดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามราคา			
	ตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	133	-	133	ดูหมายเหตุ 7
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	4	4	-
	133	4	137	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	30	30	-
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	-	45	45	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	852	-	852	ดูหมายเหตุ 9
	852	75	927	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ฯพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

19.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในแสดงฐานะการเงิน

20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัท ไฮโครเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566



บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเจเมนต์ จำกัด

944 อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 29 ห้องที่ 2907-2910

ถนนพระรามที่ 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-219-1675