DTPHREIT

รายงานประจำปี 2566
Annual Report 2023

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า
ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

DTP Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust with Buy-Back Condition (DTPHREIT)

ทรัพย์สิน

โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ
และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB
Waldorf Astoria Bangkok and Service Apartment MRB

โครงการ ยู เขาใหญ่
U Khao Yai

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์.....ส่วนที่ 1 หน้า 1

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์.....ส่วนที่ 1 หน้า 1

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์.....ส่วนที่ 2 หน้า 1

1. ข้อมูลทั่วไป.....ส่วนที่ 2 หน้า 1
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์.....ส่วนที่ 2 หน้า 1
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จาก-
   อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน.....ส่วนที่ 2 หน้า 66
4. ปัจจัยความเสี่ยง.....ส่วนที่ 2 หน้า 73
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์.....ส่วนที่ 2 หน้า113
6. ข้อมูลสำคัญอื่น.....ส่วนที่ 2 หน้า 113

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์.....ส่วนที่ 3 หน้า 1

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์.....ส่วนที่ 3 หน้า 1
8. โครงสร้างการจัดการ.....ส่วนที่ 3 หน้า 4
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์.....ส่วนที่ 3 หน้า 27
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม.....ส่วนที่ 3 หน้า 46
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง.....ส่วนที่ 3 หน้า 47
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์.....ส่วนที่ 3 หน้า 48

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน.....ส่วนที่ 4 หน้า 1

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ.....ส่วนที่ 4 หน้า 1
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์.....ส่วนที่ 4 หน้า 5
15. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์.....ส่วนที่ 4 หน้า 8

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล.....ส่วนที่ 5 หน้า 1

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของผู้จัดการกองทรัสต์.....ส่วนที่ 5 หน้า 1

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์.....เอกสารแนบ 1 หน้า 1

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์.....เอกสารแนบ 2 หน้า 1

เอกสารแนบ 3 งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชี.....เอกสารแนบ 3 หน้า 1

ส่วนที่ 1

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

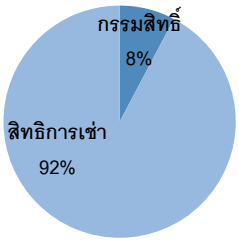
1.สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	DTP Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust with Buy-Back Condition
ชื่อย่อหลักทรัพย์	DTPHREIT
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	วันที่ 27 กันยายน 2565

มูลค่าการเสนอขาย	3,107 ล้านบาท	**จำนวนหน่วยที่เสนอขาย**	310.70 ล้านหน่วย
ทุนจดทะเบียน	3,107 ล้านบาท	Par	10 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,109.41 ล้านบาท	**มูลค่าทรัพย์สินต่อหน่วย** (NAV per unit)	10.0077 บาทต่อหน่วย
Price / NAV	1.00 (เท่า)		
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์		27 กันยายน 2565	
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก (WALE) :		21.50 ปี	

100%	ลงทุนตรง
8%	กรรมสิทธิ์
92%	สิทธิการเช่า

สัดส่วนการลงทุน



มูลค่าการระดมทุน

ระดมทุน	3,107 ล้านบาท
กู้ยืม	1,000 ล้านบาท

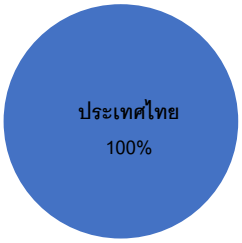
วัตถุประสงค์การใช้เงิน

ลงทุนในอสังหาฯ	4,107 ล้านบาท
ชำระเงินกู้ยืม	- ล้านบาท
ปรับปรุงทรัพย์สิน	- ล้านบาท

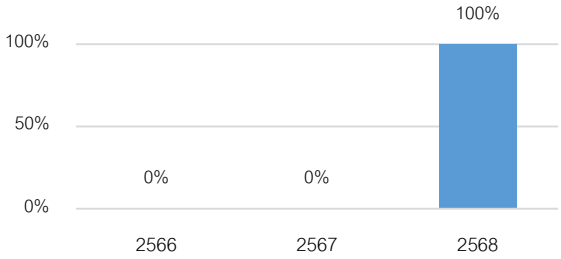
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	4,109 ล้านบาท
หนี้สินรวม	1,000 ล้านบาท
ส่วนทุน	3,109 ล้านบาท
กำไร / ขาดทุนสะสม	- ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	24.34% ของ Total Asset

โครงสร้างรายได้



อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



หมายเหตุ: ในการจัดหาผลประโยชน์กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ โดยแต่ละโครงการมีผู้เช่าทรัพย์สินหลัก 1 ราย และมีระยะเวลาเช่าโครงการ 3 ปี และมีเงื่อนไขสามารถต่อสัญญาเช่าได้คราวละ 3 ปีจำนวน 7 ครั้ง

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	มูลค่าสินทรัพย์รวม	ผู้ประเมิน[1/]	มูลค่าประเมินวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ MRB	4,109.00 ล้านบาท	เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (“Edmund Tie”)	3,799.00 ล้านบาท
กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยู เขาใหญ่			310.00 ล้านบาท

หมายเหตุ 1/ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ Edmund Tie ฉบับลงวันที่ 10 สิงหาคม 2566 (ราคา ณ วันที่ 28 กันยายน 2566)

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี (รายละเอียดเพิ่มเติม ข้อ 8 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์)

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	หน่วย	วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2566 – 31 มี.ค. 2566	0.1750	บาท	31 มี.ค. 2566
1 เม.ย. 2566 – 30 มิ.ย. 2566	0.1750	บาท	30 มิ.ย. 2566
1 ก.ค. 2566 – 30 ก.ย. 2566	0.1750	บาท	29 ก.ย. 2566
1 ต.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566	0.1750	บาท	28 ธ.ค. 2566

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์	ปี 2566
รายได้	
รายได้ค่าเช่า	217,490,000.00 บาท
รายได้จากการเบิกค่าใช้จ่าย	94,499,941.98 บาท
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	279,389,965.06
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	219,532,430.83
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.7066
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.7000
ส่วนของลดทุน	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.25
ดอกเบี้ย / สินทรัพย์รวม (%)	1.49
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	275,071,723.31
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(278,917,397.24)
กระแสเงินสดสุทธิ	7,724,151.03
สินทรัพย์สุทธิ	3,109,408,612.35
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.00
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	0.70
มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	3,107.00
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	10.00

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

งบกำไรขาดทุน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 312.03 ล้านบาท ซึ่งรายได้รวมของกองทรัสต์ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 94.50 ล้านบาท ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวน	อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวม
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	22,305,031.81 บาท	23.60%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	8,833,022.04 บาท	9.35%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,030,567.39 บาท	1.09%
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	473,786.51 บาท	0.50%
ต้นทุนทางการเงิน	61,857,534.23 บาท	65.46%
รวมค่าใช้จ่าย	**94,499,941.98 บาท**	**100.00%**

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 217.53 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากรายได้รวมจำนวน 312.03 ล้านบาท หักด้วยค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 94.50 ล้านบาท โดยรายได้รวมและค่าใช้จ่ายรวมของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,146.79 ล้านบาท โดยเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืนที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน จำนวน 4,109.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.09% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยู เขาใหญ่

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,037.38 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.40% ของหนี้สินรวมและเงินสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ 10.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.96% ของหนี้สินรวม และ หนี้สินอื่นจำนวน 27.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.64%

กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,109.41 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 3,107.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100.00% ของสินทรัพย์สุทธิ และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจำนวน 2.41 ล้านบาท*

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี

☑ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่นๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มียอดสินเชื่อคงค้างกับธนาคารกรงไทย จำนวน 1,000 ล้านบาท โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญเป็นดังนี้

ผู้ให้กู้	บมจ.ธนาคารกรุงไทย
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
วงเงินกู้ ล้านบาท	วงเงินกู้ทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกินร้อยละ 25 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MLR (Minimum Loan Rate) ต่อปี หรือ อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน
อายุสัญญาเงินกู้	3 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ก้อนแรก
การชำระเงินต้น	ชำระเงินต้นเมื่อครบสัญญา
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	(ก) หนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีจำนวนวงเงินจำนองที่จดทะเบียนไว้ภายใต้สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่น้อยกว่า 1,000,000,000 บาท (หนึ่งพันล้านบาท) (ข) สัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนบัญชีเงินประกันค่าเช่า (ค) สัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (ง) สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง และเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอทโทเรีย และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แบบมีเงื่อนไข และ (จ) สัญญาโอนสิทธิในบัญชีเงินประกันค่าเช่าแบบมีเงื่อนไข
เงื่อนไขที่สำคัญ	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 และ/หรือ ข้อปฏิบัติทางการเงินอื่นๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	**เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (แล้วแต่กรณี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)**	**สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566**	
		จำนวนเงินที่เรียกเก็บจริง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	**% ของกำไรสุทธิ (ประมาณการ)**
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	22.31 ล้านบาท[1/]	10.25%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	8.83 ล้านบาท[1/]	4.06%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ไม่มีการเรียกเก็บ[2/]	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ไม่มีการเรียกเก็บ[4/]	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	ไม่มีการเรียกเก็บ[3/]	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	-	ไม่มีการเรียกเก็บ[4/]	-
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	จ่ายตามจริง	ไม่มีการเรียกเก็บ[2/]	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	จ่ายตามจริง	ไม่มีการเรียกเก็บ[4/]	-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	จ่ายตามจริง	ไม่มีการเรียกเก็บ[4/]	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	จ่ายตามจริง	ไม่มีการเรียกเก็บ[2/]	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 10 ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์	ไม่มีการเรียกเก็บ[2/]	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	ไม่มีการเรียกเก็บ[2/]	-

หมายเหตุ: 1/ กองทรัสต์จะเป็นผู้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวก่อน และจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวจาก MFC ภายหลังตามที่กำหนดในสัญญาลงทุน

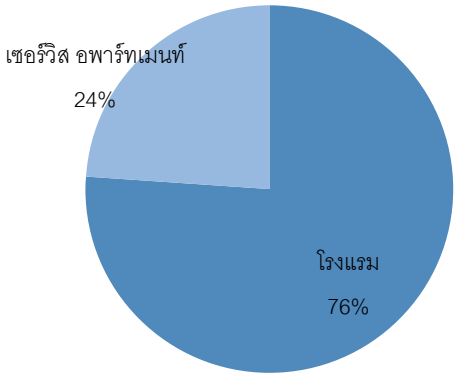
2/ MFC และ MHR เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ไม่มีการเรียกเก็บกับกองทรัสต์

3/ ไม่มีการเรียกเก็บเนื่องจากไม่มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4/ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ไม่มีการเรียกเก็บกับกองทรัสต์ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ โดยประมาณการค่าใช้จ่ายจากผู้เช่าทรัพย์สินหลัก

การดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สิน

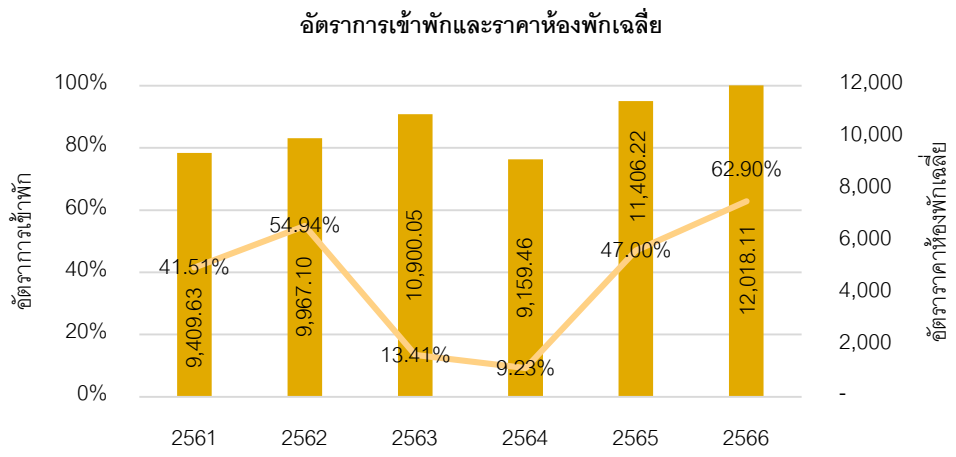
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



1) โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB

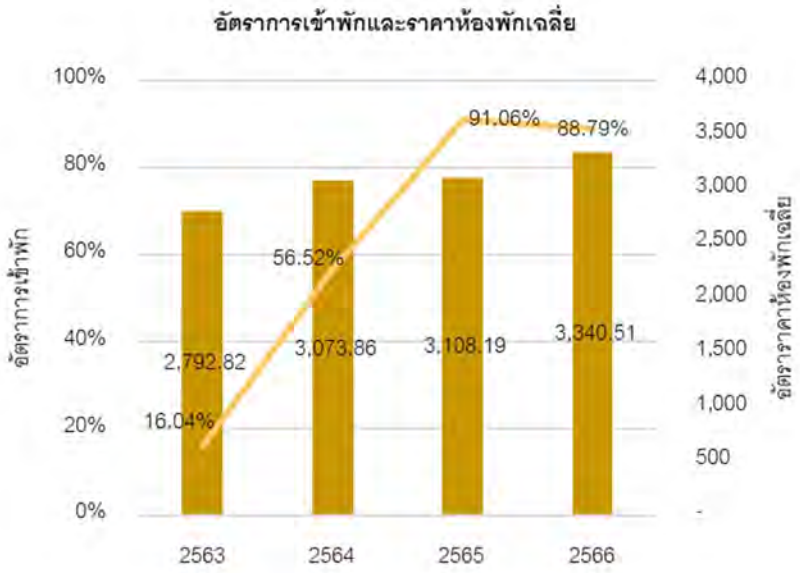
โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB เป็นโครงการระดับ Luxury (5 ดาว) เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 โดยโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 171 ห้อง โดยปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 171 ห้อง โดยในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 9.23 ร้อยละ 47.00และร้อยละ 62.90 ตามลำดับ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 99 ห้อง ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2563 โดยมีอัตราการเข้าพัก ในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 16.04 ร้อยละ 56.52 ตามลำดับและอัตราเข้าพักปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 91.06 ปี 2565 ปรับลงเล็กน้อยเป็นร้อยละ 88.79 ปี 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

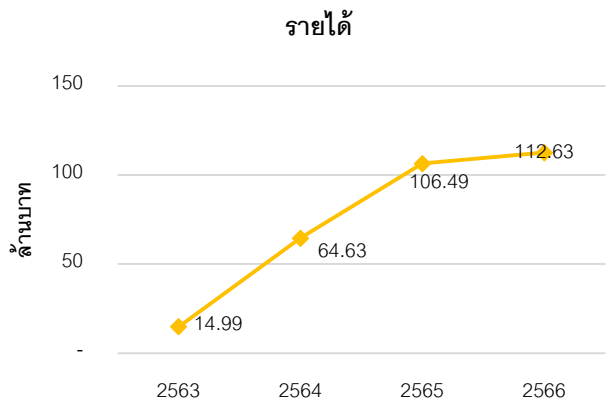
- <u>โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ</u>

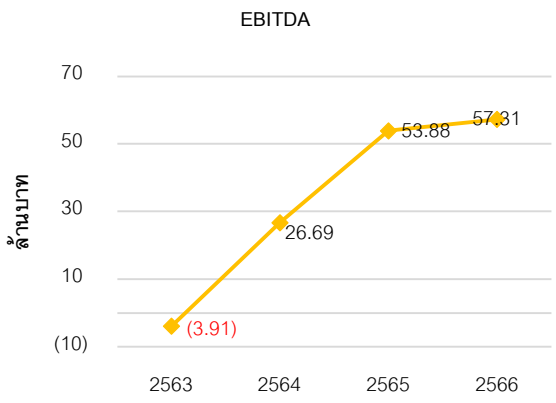


ที่มา: ผลประกอบการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ

- <u>เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB</u>



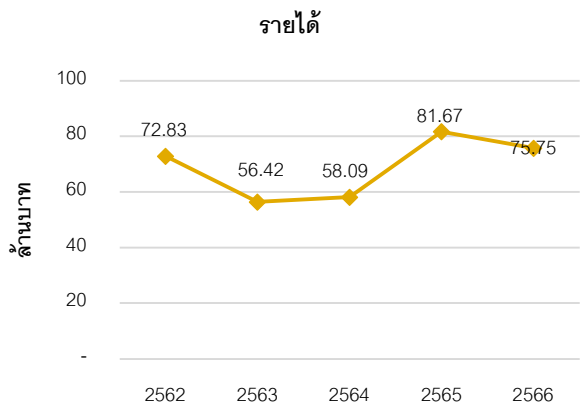


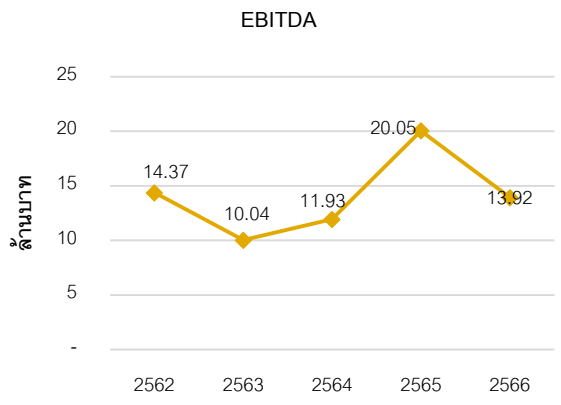


ที่มา: ผลประกอบการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB

2) โครงการยู เขาใหญ่

โครงการยู เขาใหญ่ เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2559 มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 63 ห้อง โดยปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 63 ห้อง ในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 62.60 ร้อยละ 81.90 และร้อยละ 77.10 ตามลำดับ อย่างไรก็ดีหลังจากเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่กระจายไปทั่วโลกอย่างรวดเร็ว และส่งผลกระทบในด้านลบอย่างมีนัยสำคัญต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย โครงการยู เขาใหญ่ มีผลประกอบการอยู่ในระดับดีและปรับตัวเพิ่มขึ้นใกล้ระดับก่อนเกิดการแพร่ระบาด





ที่มา: ผลประกอบการโครงการยู เขาใหญ่

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1.1. **ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์**

(1) มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาในการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

(2) ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทรัสต์ในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

(3) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก และผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

(4) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

(5) ความเสี่ยงที่เจ้าของเดิมไม่ซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนภายในระยะเวลาที่กำหนด

(6) การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB จะไม่ได้ลงทุนในที่ดิน

(7) ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในโครงการโรงแรมวอลดอล์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB อาจสิ้นสุดลงในกรณีที่สัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา

(8) ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ MFC ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in)

(9) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้หากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดตามสัญญาเช่าระยะยาว

(10) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักอาจไม่ต่อสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์เมื่อครบระยะเวลาการเช่าหรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเนื่องจากความผิดของกองทรัสต์ และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ได้

(11) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินหลักและความสามารถในการชำระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์โดยผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์

(12) ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน

(13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นผู้รับผลประโยชน์ในประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอล์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB

(14) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

(15) กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบุคคลภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการในกรณีที่ไม่มีการซื้อทรัพย์สินคืนภายในวันเวลาที่กำหนด

(16) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(17) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

(18) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

1.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

(1) ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

(2) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์บางส่วนอยู่ภายใต้บังคับแห่งภาระจำยอม

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการยู เขาใหญ่

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(5) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารโรงแรม และผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และการใช้เครื่องหมายการค้าหรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์

(6) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

(7) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

(8) ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์

(9) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มากกว่าที่โรงแรมได้สำรองไว้

(10) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น

(11) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาบริหารโรงแรมหรือสัญญาบริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์อาจจะไม่ได้รับการต่อออกไปเมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับที่จะต่อออกไปอาจไม่ดีและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจเหมือนเดิม

(12) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหารโรงแรมหรือผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ได้โดยตรง

(13) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ

(14) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

(15) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

(16) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน

(17) ความเสี่ยงเกี่ยวกับข้อจำกัดในการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม

1.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

(2) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

(3) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องเนื่องจากเป็นซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีตลาดรองและไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(4) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

(5) ความเสี่ยงจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี สมุทรปราการ 10540
โทรศัพท์	02-005-0340
URL	http://dtphreit.com/

ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 1 ชั้น 32 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถ. สาทรใต้ แขวง ยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2686-6100
URL	https://www.ktam.co.th/

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	DTP Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust with Buy-Back Condition
ชื่อย่อหลักทรัพย์	DTPHREIT
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ทุนชำระแล้ว	3,107,000,000 บาท
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	วันที่ 27 กันยายน 2565

2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (DTP Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust with Buy-Back Condition) หรือกองทรัสต์ DTPHREIT เป็นกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดให้เจ้าของเดิมซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยจัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยเข้าจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2565และเข้าลงทุนในทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565 ด้วยราคาที่เข้าลงทุนจำนวน 4,107 ล้านบาท

โดยกองทรัสต์ได้ด้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

(1) สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงงานระบบ และสิ่งติดตรึงตราที่ใช้ในการดำเนินโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด และ

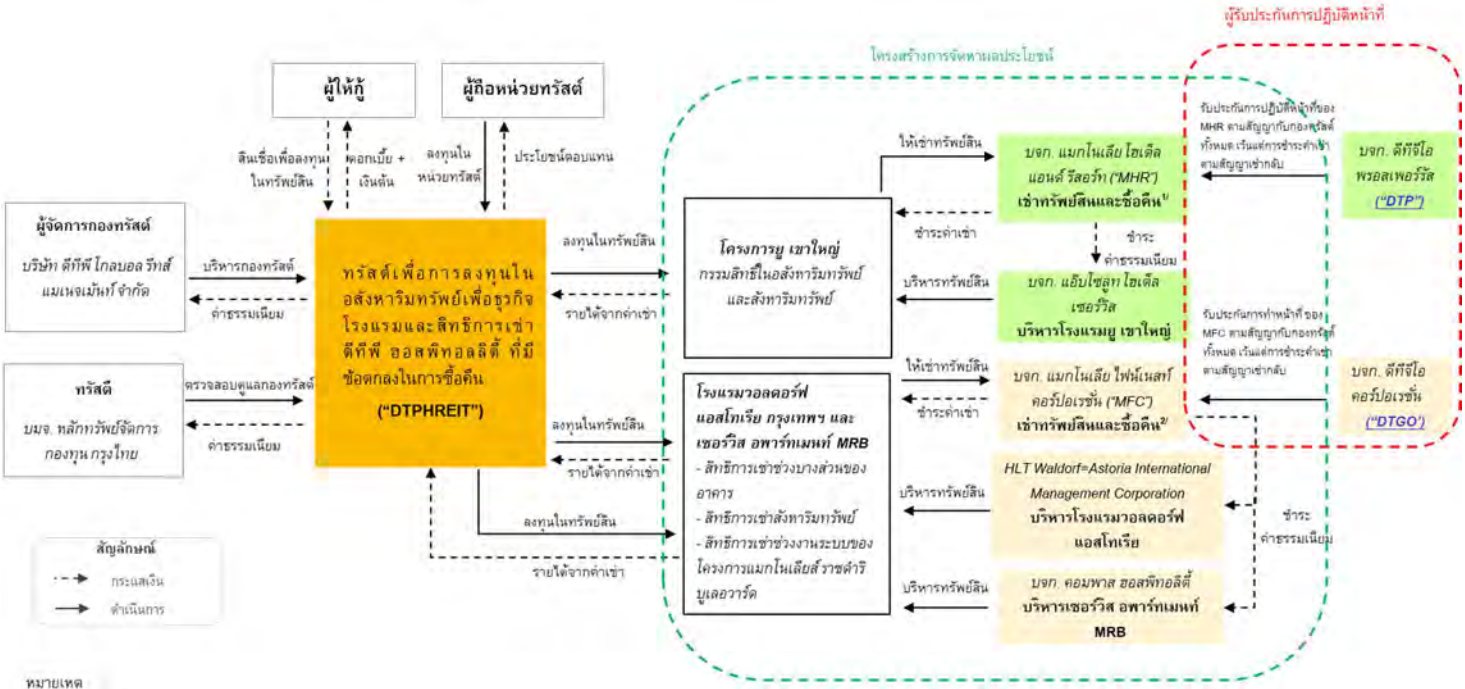
(2) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยู เขาใหญ่

โดยกองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักให้เช่าช่วงแก่ MFC สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และให้เช่าแก่ MHR สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต่อ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนโดยมุ่งเน้นสร้างผลตอบแทนที่แน่นอนและสม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



หมายเหตุ

1/ MHR มีหน้าที่ซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์ ในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน เว้นแต่กองทรัสต์จะกำหนดเป็นอย่างอื่น และกองทรัสต์สามารถแจ้งให้ MHR ซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน (แล้วแต่กรณี)

2/ MFC ตกลงซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนคืนโดยการขอใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน โดยต้องแสดงจนเป็นที่พอใจแก่ทรัสตีของกองทรัสต์ว่ามีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวตามที่กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดไม่เกิดขึ้นไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ ในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน MFC ตกลงให้กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนด ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน

กองทรัสต์มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสตี มีหน้าที่จัดการ และ/หรือติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และมีบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่า และผู้เช่าช่วง และดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.2 การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และเงื่อนไขข้อตกลงในการซื้อคืนของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์มีนโยบายจัดหาประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนออกให้เช่า/เช่าช่วงแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการ
อื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อผลประโยชน์ในการสร้างรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย

(1) สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงงานระบบ และสิ่งติดตรึงตราที่ใช้ในการดำเนินโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด

(2) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ ซึ่งตั้งอยู่ที่ 99/22 หมู่ 1 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา จากบริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด โดยกองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการยู เขาใหญ่ ในรูปแบบของการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

<u>โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB</u>

MFC ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงในอัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) โดยมีกำหนดชำระเป็นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ คิดเป็นอัตรา 201.07 ล้านบาทต่อปี

<u>โครงการยู เขาใหญ่</u>

MHR ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับการเช่าทรัพย์สินในอัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) โดยมีกำหนดชำระเป็นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ คิดเป็นอัตรา 16.42 ล้านบาทต่อปี

ทั้งนี้ อัตราค่าดังกล่าวจะเป็นอัตราเช่าคงที่ตลอดระยะเวลา 3 ปี และหาก MFC และ/หรือ MHR ไม่ซื้อทรัพย์สินคืนภายหลังระยะเวลา 3 ปีและยังคงเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สิน ตามลำดับ ต่อจากกองทรัสต์ อัตราค่าเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ ค่าเช่าทรัพย์สิน ตามลำดับ ดังกล่าวยังคงเป็นอัตราเช่าคงที่ตามที่กำหนดตลอดระยะเวลาที่ยังเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สิน ตามลำดับ จากกองทรัสต์ เว้นแต่มีเงื่อนไขอื่นใดที่ระบุในสัญญาเข้าลงทุน

2.3 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.3.1 รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์

ชื่อโครงการ	(1) โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB (2) โครงการยู เขาใหญ่
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,109,408,612.35 บาท
มูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินทรัพย์สิน	Edmund Tie: (1) โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB มูลค่า 3,799.00ล้านบาท (2) โครงการยู เขาใหญ่ มูลค่า 310.00 ล้านบาท
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	(1) โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ร้อยละ 93 (2) โครงการยู เขาใหญ่ มูลค่า ร้อยละ 7
มูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10.0077 บาทต่อหน่วย

2.3.2 ข้อมูลทั่วไปของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB

ภาพแสดงโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB

1) ข้อมูลทั่วไป

โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ตั้งอยู่ภายในโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ซึ่งโครงการดังกล่าวเป็นโครงการประเภทมิกซ์ยูส ประกอบไปด้วย (1) โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf Astoria Bangkok) (2) โครงการพื้นที่พักอาศัย MRB ซึ่งประกอบไปด้วยส่วนที่ประกอบธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และส่วนที่ให้เช่าช่วงระยะยาวแก่บุคคลภายนอก และ (3) พื้นที่สำนักงานให้เช่า

โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ได้แก่ (1) โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ มีลักษณะเป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ภายใต้ชื่อแบรนด์ “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย (Waldorf Astoria)” ในเครือฮิลตัน (Hilton) แห่งแรกในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เริ่มเปิดให้บริการประมาณเดือนสิงหาคม 2561 (2) โครงการพื้นที่พักอาศัยส่วนที่ประกอบธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ กล่าวคือ ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB

ทั้งนี้ โดยที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ภายในอาคารที่เป็นที่ตั้งของโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด กองทรัสต์จึงจะเข้าลงทุนเฉพาะพื้นที่บางส่วนของอาคารดังกล่าวที่ใช้สำหรับประกอบธุรกิจโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ซึ่งประกอบด้วย

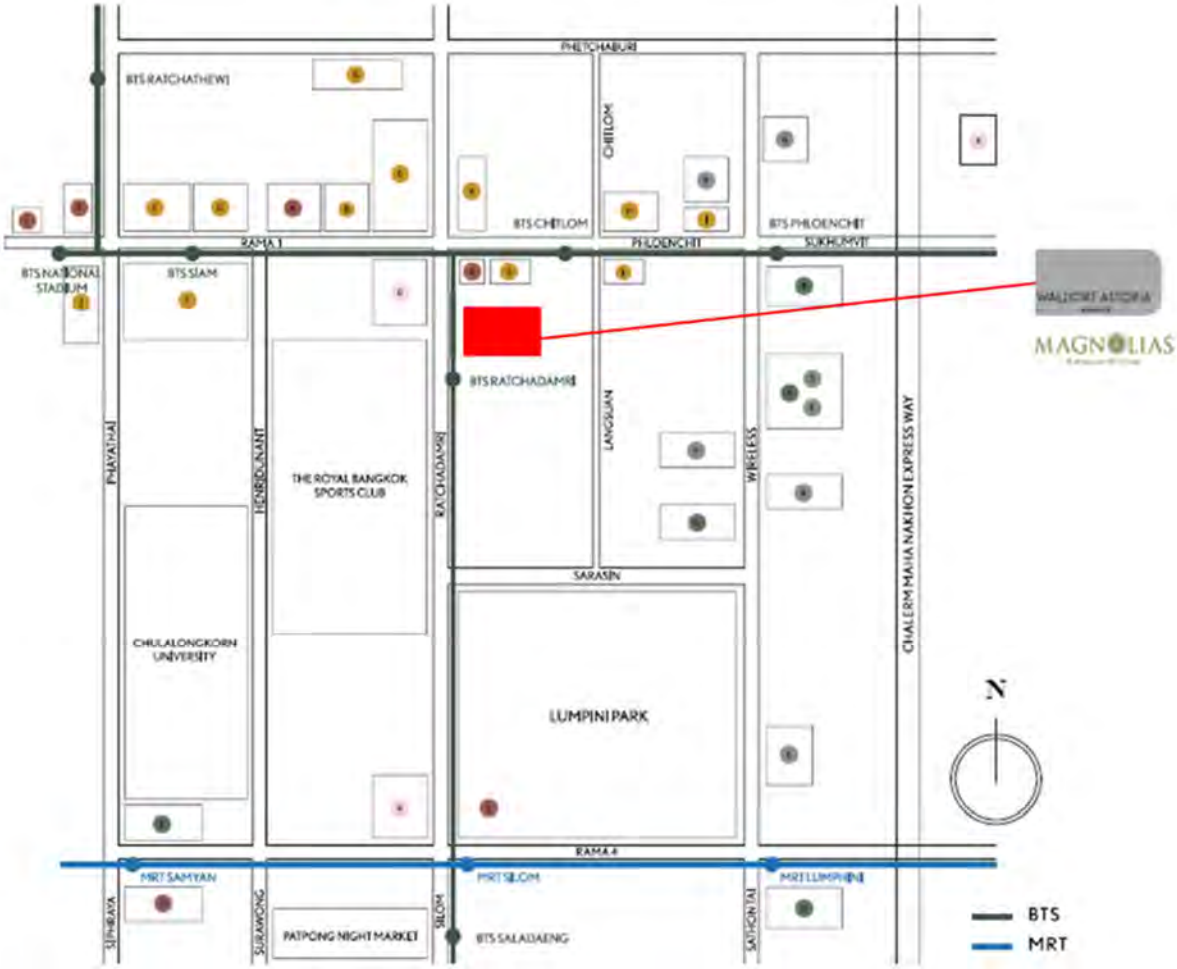
1) พื้นที่ส่วนห้องพักโรงแรม จำนวน 171 ห้อง บริเวณชั้น 6 ถึงชั้น 14
2) พื้นที่ส่วนห้องพักเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ จำนวน 99 ห้อง บริเวณบางส่วนของชั้น 17 ถึงชั้น 54
3) พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่จอดรถ ส่วนประชาสัมพันธ์ (Lobby) พื้นที่ห้องประชุมจัดเลี้ยง ห้องอาหาร บาร์ สระว่ายน้ำ สปา ฟิตเนส เป็นต้น และพื้นที่สนับสนุนอาทิ พื้นที่บันได ลิฟต์ ทางเดิน และห้องเครื่อง ได้แก่
   - พื้นที่ชั้นใต้ดิน 1 ถึงชั้นใต้ดิน 3
   - พื้นที่ชั้น 1 และชั้น 2
   - พื้นที่บางส่วนของชั้น 3 ถึงชั้น 5
   - พื้นที่ชั้น 6 ถึงชั้น 54
   - พื้นที่ชั้น 55 ถึงชั้น 57

อนึ่ง กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าทั้งหมด ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนของชั้น 3 ถึงชั้น 5 ของอาคารในโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ดและไม่เข้าลงทุนในพื้นที่พักอาศัย MRB ส่วนที่ให้เช่าช่วงระยะยาวแก่บุคคลภายนอก ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนของชั้น 17 ถึงชั้น 54

2) **<u>ทำเลที่ตั้งและแผนที่</u>**

โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ใกล้สี่แยกราชประสงค์ ตรงข้ามราชกรีฑาสโมสร และอยู่ห่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ราชดำริประมาณ 300 เมตร และห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีชิดลม ประมาณ 400 เมตร

<u>ภาพแสดงทำเลที่ตั้งของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB</u>

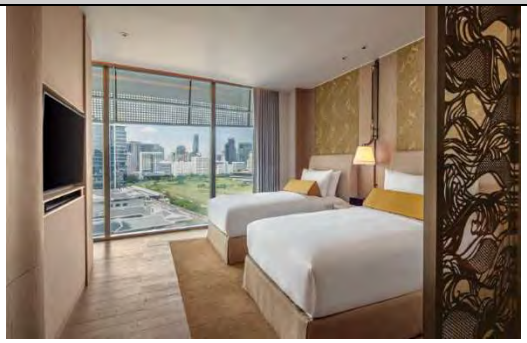
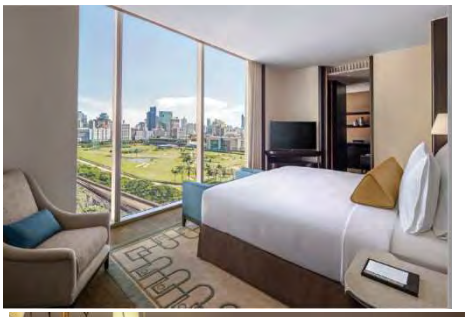
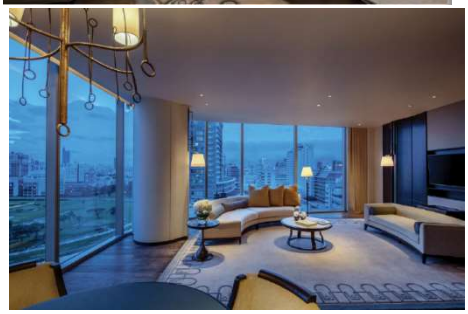
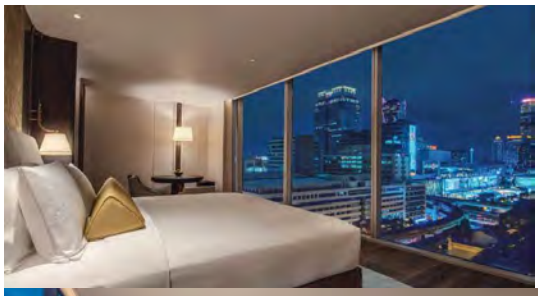


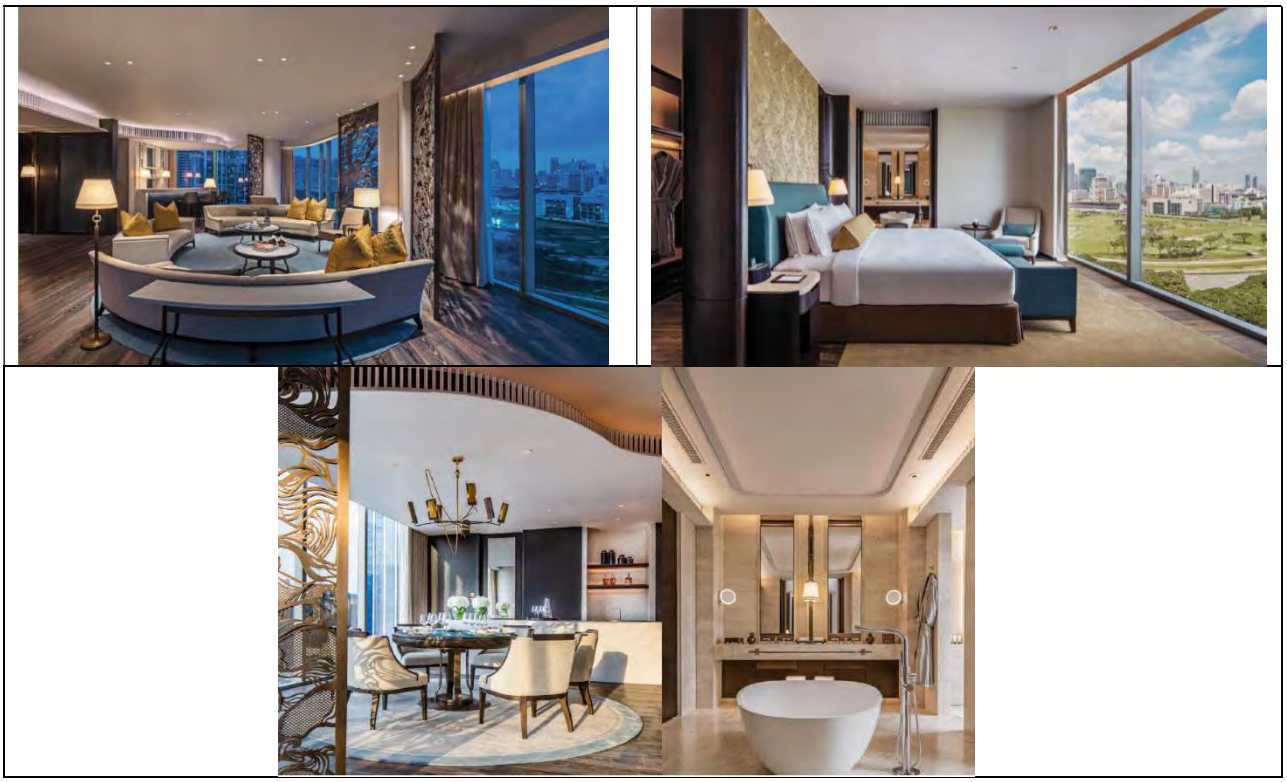
ห้องพักให้บริการ

ในส่วนโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ห้องพักที่เปิดให้บริการมีจำนวนรวม 171 ห้อง แบ่งออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้

ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตร.ม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
	ห้องพักประเภท Deluxe		
1	King Deluxe Room	50	73
2	King Deluxe Room City View	50	19
3	King Deluxe Room Park View	50	30
4	Twin Deluxe Room City View	50	8
5	Twin Deluxe Room Park View	50	4
6	King Deluxe Room - Accessible	50	2
	ห้องพักประเภท Deluxe Suite		
7	King Deluxe Suite	75	18
8	King Corner Suite	90	4
	ห้องพักประเภท Astoria Suite		
9	King One Bedroom Astoria Suite	140	10
	ห้องพักประเภท Waldorf Suite		
10	King Two Bedroom Waldorf Suite	200	2
	ห้องพักประเภท Royal Suite		
11	King Two Bedroom Royal Suite	355	1
รวมจำนวน			**171**

ภาพแสดงตัวอย่างห้องพักแต่ละประเภทของโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ

ห้องพักประเภท Deluxe	**ห้องพักประเภท** Deluxe Suite
	
ห้องพักประเภท Astoria Suite	**ห้องพักประเภท** Waldorf Suite
 	
ห้องพักประเภท Royal Suite	

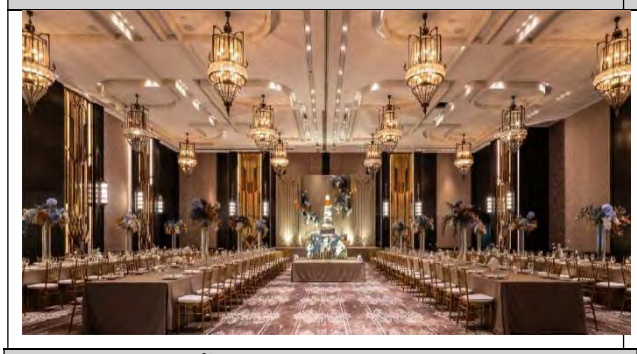


สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม ประกอบด้วย

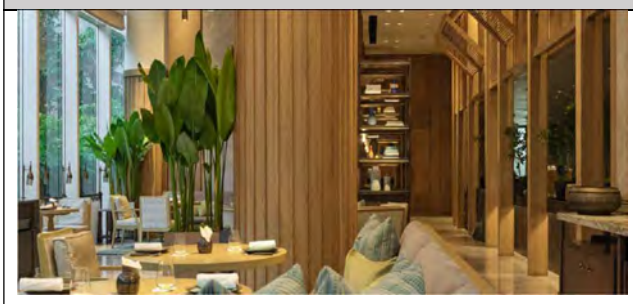
ลำดับ	สิ่งอำนวยความสะดวก	รายละเอียด
	ห้องจัดเลี้ยง ประชุมและสัมมนา	
1	ห้อง Magnolia Ballroom	ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 10 พื้นที่รวมประมาณ 730 ตารางเมตร เพดานสูง 8 เมตร ภายในสามารถแบ่งได้เป็นห้อง Magnolia I และ Magnolia II เหมาะสำหรับการจัดเลี้ยง การสัมมนา การประชุม และการจัดกิจกรรมอื่น ๆ เนื่องจากสามารถรองรับแขกได้สูงสุด 700 คน
2	ห้อง Yulania I-VI Rooms	ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 9 เพดานสูง 3.5 เมตร ภายในสามารถแบ่งได้เป็นห้อง Yulania I-VI โดยมีรายละเอียด ดังนี้ - ห้อง Yulania I และ Yulania II พื้นที่รวมประมาณ 42 ตารางเมตร สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 40 คน - ห้อง Yulania III พื้นที่รวมประมาณ 56 ตารางเมตร สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 15 คน

ลำดับ	สิ่งอำนวยความสะดวก	รายละเอียด
		- ห้อง Yulania IV, Yulania V และ Yulania VI พื้นที่รวมประมาณ 234 ตารางเมตร สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 220 คน
3	ห้อง Camellia Ballroom	ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 2 พื้นที่รวมประมาณ 490 ตารางเมตร เพดานสูง 4.9 เมตร สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 300 คน
4	ห้อง Calla Suite	ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 พื้นที่รวมประมาณ 260 ตารางเมตร สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 200 คน
	ห้องอาหารและบาร์	
5	ห้องอาหาร The Front Room	ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ด้านหน้าอาคารติดกับ (Lower Lobby) ให้บริการอาหารไทยโดยทีมเชฟที่มีชื่อเสียง พร้อมด้วยเชฟที่ปรึกษาคุณศุภณัฐ คณารักษ์ (เชฟแอน) และผู้เชี่ยวชาญด้านอาหาร ศ.ดร.นิพัทธ์ชนก นาจพินิจ สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 76 ที่นั่ง
6	ห้องอาหาร The Brasserie	ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 15 (Upper Lobby) ให้บริการบุฟเฟ่ต์อาหารเช้า และอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวันและอาหารค่ำ มีให้เลือกทั้งอาหารไทยและอาหารนานาชาติ สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 110 ที่นั่ง
7	ห้องอาหาร The Peacock Alley	ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 15 (Upper Lobby) ให้บริการของหวาน อาฟเตอร์นูนที (Afternoon Tea) และอาหารทานเล่น สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 78 ที่นั่ง
8	ห้องอาหาร The Bull & Bear	ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 55 ให้บริการสเต็กและอาหารทะเล พร้อมด้วยการตกแต่งและบรรยากาศเมืองหลวงสุดตระการตา สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 80 ที่นั่ง
9	The Loft	บาร์สไตล์นิวยอร์ก ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 56 สำหรับต้อนรับแขกด้วยค็อกเทล ไวน์ และวิสกี้นานาชนิด สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 71 ที่นั่ง
10	The Champagne Bar	บาร์ระดับ Luxury ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 57 สำหรับต้อนรับแขกพร้อมชมวิวที่สวยงามของกรุงเทพฯ ยามค่ำคืน สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 34 ที่นั่ง
	พื้นที่บริการ	**สระว่ายน้ำ สปา ฟิตเนส ซาวน่า บริการซักรีด เป็นต้น**

รูปภาพตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

ห้อง Magnolia Ballroom	ห้อง Yulania I-VI Rooms
	
ห้อง Camellia Ballroom	**ห้อง Calla Suite**

ห้องอาหารและบาร์

ห้องอาหาร The Front Room	ห้องอาหาร The Brasserie
	
ห้องอาหาร The Peacock Alley	**ห้องอาหาร The Bull & Bear**

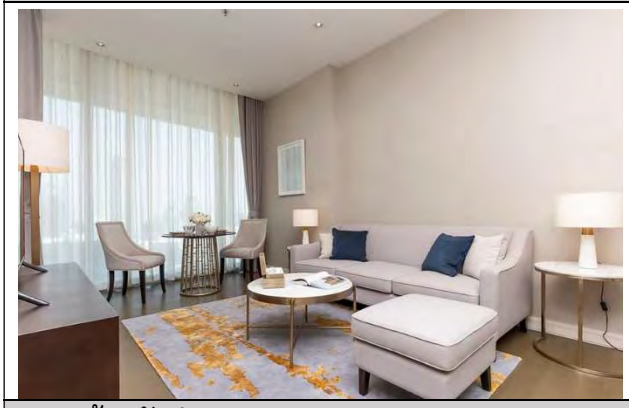
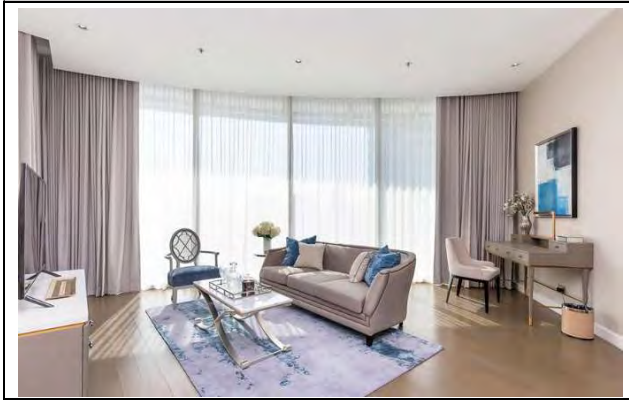
The Loft

The Champagne Bar

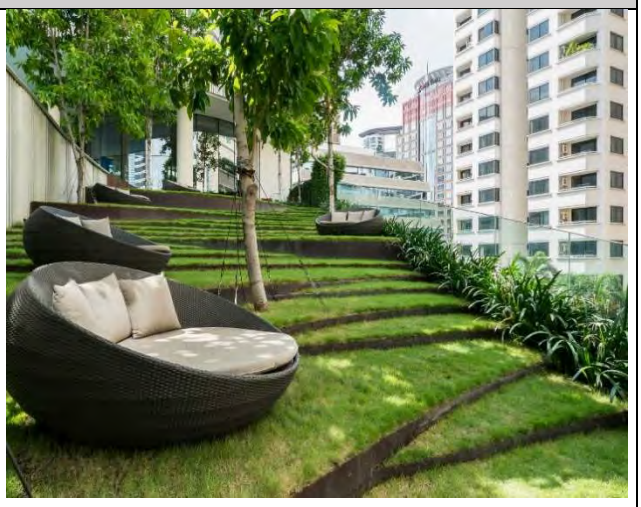
เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ห้องพักที่เปิดให้บริการมีจำนวนรวม 99 ห้อง แบ่งออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้

ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตร.ม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
1	One Bedroom Residences	49-51	7
2	One Bedroom Executive Residences	55-58	5
3	Two Bedroom Residences	75-88	53
4	Two Bedroom Executive Residences	89-105	31
5	Duplex Penthouse	323 - 360	3
รวมจำนวน			**99**

ภาพแสดงตัวอย่างห้องพักแต่ละประเภทของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB

ห้องพักประเภท One Bedroom Residences	**ห้องพักประเภท** One Bedroom Executive Residences
	
ห้องพักประเภท Two Bedroom Residences	**ห้องพักประเภท** Two Bedroom Executive Residences
	

รูปภาพตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

บิสซิเนส เซ็นเตอร์	สระว่ายน้ำ
ฟิตเนส	**สวนกลางแจ้ง**
	

ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก

โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB มีระบบสาธารณูปโภคครบครัน โดยระบบสาธารณูปโภคส่วนใหญ่จะแยกกันชัดเจน เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบประปา ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบลิฟต์ ระบบสระว่ายน้ำ ระบบดับเพลิงและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบรักษาความปลอดภัย

ระบบแก๊สและซักรีด ห้องครัวและห้องเย็น เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ระบบสาธารณูปโภคบางระบบจะเป็นระบบรวม เช่น ระบบสุขาภิบาลและระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

สรุปรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมด ประมาณ[1/] (ตร.ม.)	พื้นที่ที่เข้าลงทุน ประมาณ (ตร.ม.)	ประมาณ ร้อยละ
(I) โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ				
1	พื้นที่ห้องพักในส่วนของโรงแรม จำนวน 171 ห้อง	11,293.00	11,293.00	100.00
2	พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่บริการ อาทิ ห้องประชุม ห้องอาหาร ห้องจัดเลี้ยง สระว่ายน้ำ สปา ฟิตเนส ซาวน่า บริการซักรีด เป็นต้น	4,792.00	4,792.00	100.00
3	พื้นที่สนับสนุน อาทิ พื้นที่บันได ลิฟต์ ทางเดิน และห้องเครื่อง	27,031.00	27,031.00	100.00
4	พื้นที่ส่วนสำนักงาน และพื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน	3,682.00	0.00	0.00
5	พื้นที่จอดรถและทางเดินรถส่วนโรงแรม[2/]	10,992.00	10,992.00	100.00
รวมพื้นที่ส่วนโรงแรม		**57,790.00**	**54,108.00**	**93.63**
(II) เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB				
1	พื้นที่ส่วนพักอาศัย[3/]	27,252.00	9,051.00	33.21
2	พื้นที่บริการ อาทิ ห้องประชุม สระว่ายน้ำ	541.00	541.00	100.00
3	พื้นที่สนับสนุน อาทิ พื้นที่บันได ลิฟต์ ทางเดิน ห้องเครื่องและห้องเก็บของ เป็นต้น	12,624.00	12,624.00	100.00

ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมด ประมาณ[1/] (ตร.ม.)	พื้นที่ที่เข้าลงทุน ประมาณ (ตร.ม.)	ประมาณ ร้อยละ
4	พื้นที่จอดรถและทางเดินรถส่วนพักอาศัย[2/]	12,098.00	12,098.00	100.00
รวมพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB		52,515.00	34,314.00	65.34
รวมพื้นที่ทั้งหมด (I และ II)		110,305.00	88,422.00	80.16

หมายเหตุ 1/ พื้นที่อาคารตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

2/ พื้นที่จอดรถ 692 คัน

3/ กองทรัสต์เข้าลงทุนในส่วนที่ประกอบธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB จำนวน 99 ห้อง

<u>ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ</u>

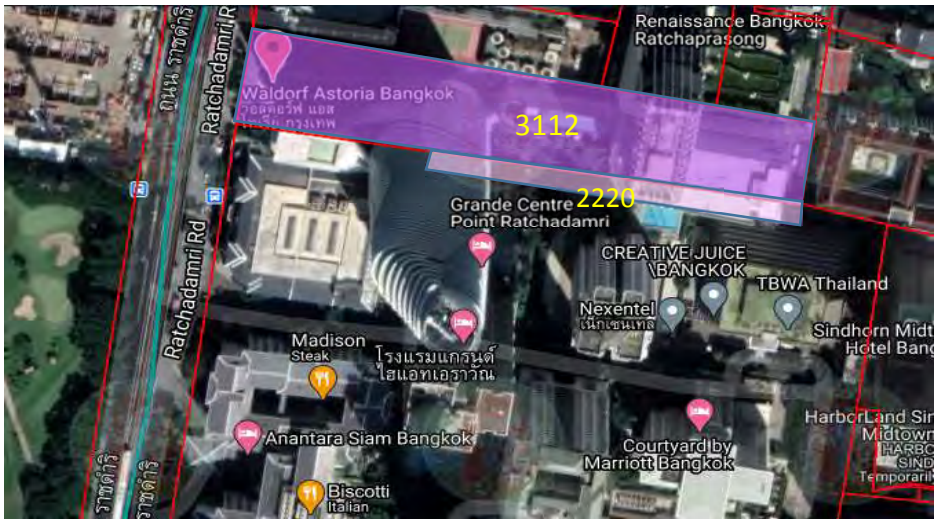
โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 ตำบลลุมพินี อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (ที่ตั้งของอาคาร งานระบบส่วนใหญ่ และสิ่งติดตรึงตราต่าง ๆ) และพื้นที่บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 ตำบลประทุมวัน อำเภอสามเพ็ง กรุงเทพมหานคร (เป็นทางที่ใช้สำหรับให้รถยนต์ผ่านและบริเวณใต้พื้นดินเป็นที่ตั้งของถังเก็บน้ำดีจากการประปาของโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด) มีเนื้อที่ที่ดินรวมตามโฉนดประมาณ 6 ไร่ 2 งาน 70 ตารางวา โดย MFC มีสิทธิการเช่าในที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 จาก CPB เป็นระยะเวลา 30 ปี ปัจจุบัน สิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าวคงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 22 ปี[1] และมีสิทธิการเช่าในพื้นที่บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 จากวชิราวุธมีระยะเวลา 30 ปี ปัจจุบัน สิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าวเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 20 ปี[2] โดยมีรายละเอียดที่ดินดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	3112	2	762	ประทุมวัน	ประทุมวัน (สามเพ็ง)	กรุงเทพฯ	6-0-34
2	2220 (บางส่วน)	3	381	ประทุมวัน	สามเพ็ง	กรุงเทพฯ	0-2-36
รวม							6-2-70

[1] ระยะเวลาการเช่านับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง วันที่ 31 มกราคม 2589

[2] ระยะเวลาเช่านับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2587

แผนภาพแสดงที่ตั้งของที่ดิน



2.3.3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการโครงการยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)

ภาพแสดงโครงการยู เขาใหญ่ (U KhaoYai)

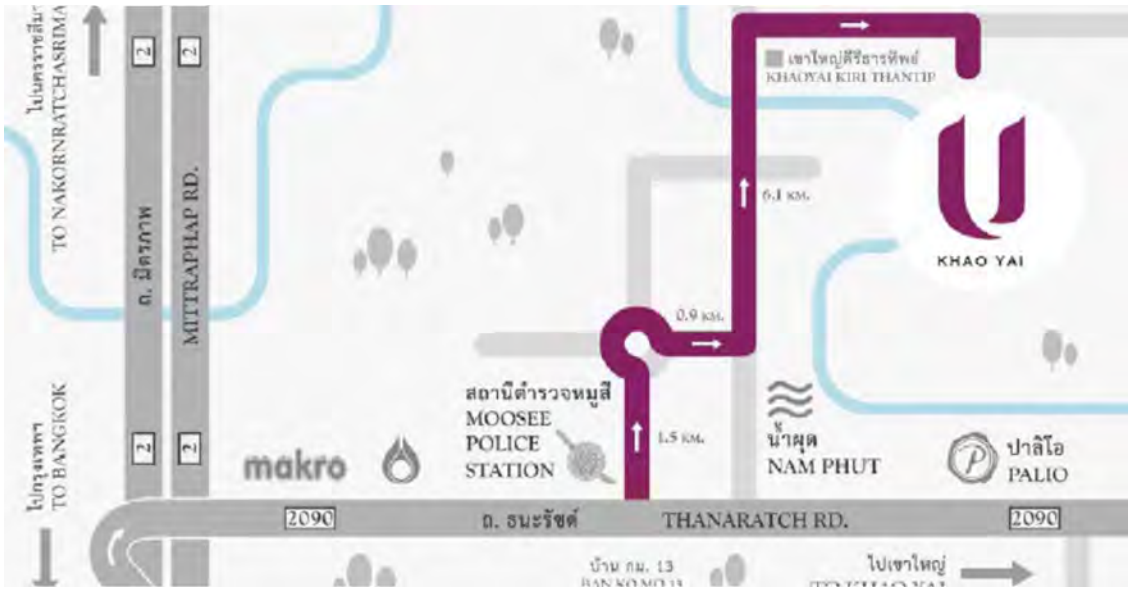
1) **ข้อมูลทั่วไป**

โครงการยู เขาใหญ่ มีลักษณะเป็นโรงแรมหรูระดับ 4 ดาว เริ่มเปิดให้บริการเมื่อประมาณเดือนพฤศจิกายน 2559 ปัจจุบัน อยู่ภายใต้การบริหารของ AHS

2) **ทำเลที่ตั้งและแผนที่**

โครงการยู เขาใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 99/22 หมู่ที่ 1 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ห่างจากกรุงเทพฯ ประมาณ 200 กิโลเมตร สามารถเดินทางโดยรถยนต์ ใช้เวลาเดินทางประมาณ 2 ชั่วโมง ตั้งอยู่ใกล้กับอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ โดยตัวโรงแรมอยู่ห่างจากถนนธนะรัชต์ กิโลเมตรที่ 13 เป็นระยะทาง 10 กิโลเมตร

ภาพแสดงทำเลที่ตั้งของโครงการยู เขาใหญ่

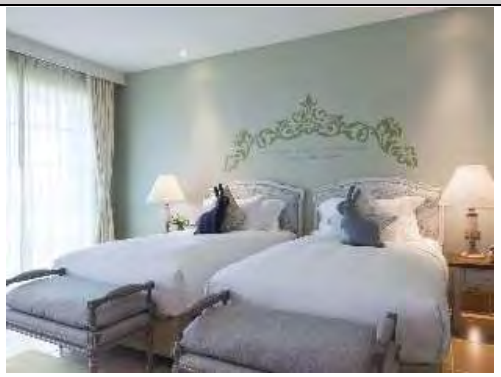
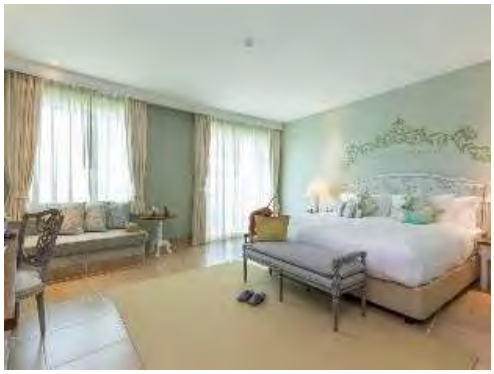


ห้องพักที่ให้บริการ

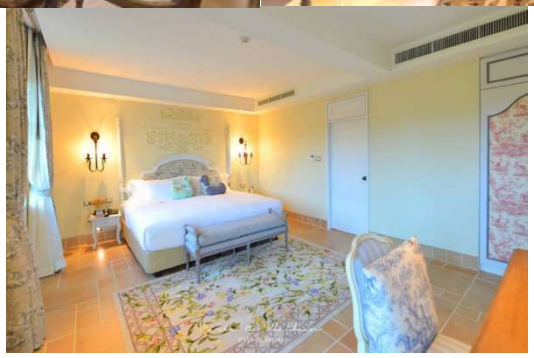
ห้องพักที่เปิดให้บริการมีจำนวนรวม 63 ห้อง แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตร.ม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
	ห้องพักประเภท Superior		
1	Superior Room	34 - 40	20
2	Superior Room วิวทะเลสาบ	34 - 40	11
	ห้องพักประเภท Deluxe		
3	Deluxe Room	47 - 57	20
4	Deluxe Room วิวทะเลสาบ	47 - 57	8
	ห้องพักประเภท Suite		
6	Suite Room	72	4
รวมจำนวน			**63**

ภาพแสดงตัวอย่างห้องพักแต่ละประเภทของโครงการยู เขาใหญ่

ห้องพักประเภท Superior	**ห้องพักประเภท Deluxe**
	
	

ห้องพักประเภท Superior	ห้องพักประเภท Deluxe
ห้องพักประเภท Suite	



สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการยู เขาใหญ่ ประกอบด้วย

ลำดับ	สิ่งอำนวยความสะดวก	รายละเอียด
	ห้องจัดเลี้ยง ประชุมและสัมมนา	
1	ห้องจัดเลี้ยง Ballroom	ห้องจัดเลี้ยงขนาดกลาง พื้นที่รวม 175 ตารางเมตร เพดานสูง 6 เมตร เหมาะสำหรับจัดเลี้ยงสามารถรองรับแขกได้ประมาณ 100 คน
2	ห้องจัดเลี้ยง Boardroom 1	ห้องประชุมย่อย พื้นที่รวม 57.5 ตารางเมตร สามารถรองรับแขกได้ประมาณ 25 คน
3	ห้องจัดเลี้ยง Boardroom 2	ห้องประชุมย่อย พื้นที่รวม 24 ตารางเมตร สามารถรองรับแขกได้ประมาณ 12 คน
	ห้องอาหารและบาร์	
4	ห้องอาหารปาปิญอง	ให้บริการอาหารเช้า อาหารกลางวันและอาหารค่ำ มีให้เลือกทั้งอาหารฝรั่งเศสบิสโทร อาหารตะวันตกและอาหารไทยสามารถรองรับแขกได้สูงสุด 98 คน

ลำดับ	สิ่งอำนวยความสะดวก	รายละเอียด
5	ล็อบบี้ เลาจน์	การออกแบบสไตล์ฝรั่งเศส ให้บริการเครื่องดื่ม และอาหารทานเล่น
	สปา	
6	ยู สปา โดย เต๋า การ์เด้น	ให้บริการนวดด้วยเทคนิคแบบเอเชียและยุโรป บริการด้วยห้องทรีทเมนท์แบบส่วนตัว 5 ห้องและห้องคู่ 1 ห้อง
	พื้นที่บริการ	ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำกลางแจ้ง บริการจักรยาน ห้องประชุมจัดเลี้ยง สปา และซาวน่า เป็นต้น

<u>รูปภาพตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ</u>

ห้องจัดเลี้ยง ประชุมและสัมมนา

ห้องจัดเลี้ยง Ballroom	

ห้องอาหารและสปา

ห้องอาหารปาปิญอง	ยู สปา โดย เต๋า การ์เด้น

<u>ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก</u>

ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการยู เขาใหญ่ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบประปา สุขาภิบาล ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบลิฟต์ ระบบสระว่ายน้ำ ระบบดับเพลิงและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบแก๊ส ห้องครัวและห้องเย็น เป็นต้น

สรุปรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมด ประมาณ[1/] (ตร.ม.)	พื้นที่ที่เข้าลงทุน ประมาณ (ตร.ม.)	ประมาณ (ร้อยละ)
1	พื้นที่ห้องพักในส่วนของโรงแรม	2,870.00	2,870.00	29.88
2	พื้นที่บริการ อาทิ ล็อบบี้ ห้องประชุม ห้องอาหาร สปา สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ	1,358.00	1,358.00	14.14
3	พื้นที่สนับสนุน อาทิ บันได ลิฟต์ ห้องเครื่อง และ พื้นที่สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	5,376.40	5,376.40	55.98
รวม		**9,604.40**	**9,604.40**	**100.00**

ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ

โครงการยู เขาใหญ่ ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 74567, 74568 และ 74569 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา มีเนื้อที่ที่ดินรวมตามโฉนดประมาณ 13 ไร่ 1 งาน 97 ตารางวา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	74567	189	12844	หมูสี	ปากช่อง	นครราชสีมา	0-0-94
2	74568 1/	190	12845	หมูสี	ปากช่อง	นครราชสีมา	0-2-41
3	74569 2/	191	12846	หมูสี	ปากช่อง	นครราชสีมา	12-2-62
รวม							13-1-97

<u>หมายเหตุ</u> 1/ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทั้งแปลง

2/ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคต่าง ๆ บางส่วนใหญ่

<u>แผนภาพแสดงที่ตั้งของที่ดิน</u>

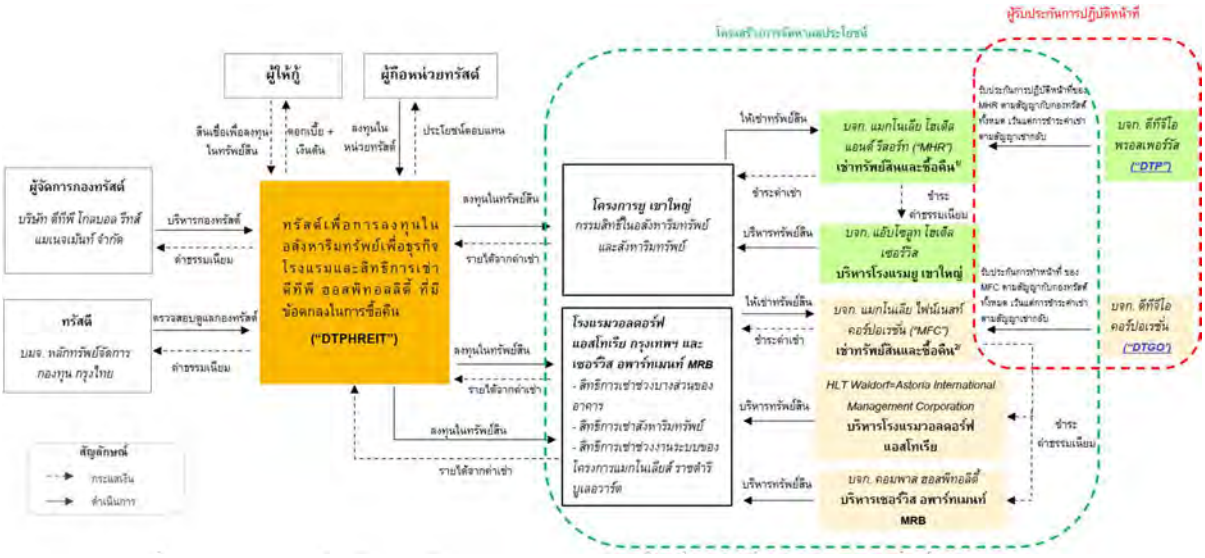
2.3.4 วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ราคาที่เข้าลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ จากบริษัท MFC และ MHR เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565 ด้วยราคาที่เข้าลงทุนจำนวน 4,107,000,000 บาท

2.3.5 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานมูลค่าการประเมินครั้งล่าสุด

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	มูลค่าสินทรัพย์รวม	ผู้ประเมิน	มูลค่าประเมินวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB	4,109.00 ล้านบาท	เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (“Edmund Tie”)	3,799.00 ล้านบาท
กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยู เขาใหญ่			310.00 ล้านบาท

2.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์



การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนออกให้เช่า/เช่าช่วงแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักนั้น กองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าเช่าคงที่ โดยผู้เช่าทรัพย์สินหลักจะชำระค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ รายละเอียดค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละโครงการคำนวณเป็นอัตราค่าเช่าต่อปี เป็นไปดังนี้

<u>โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB</u>

MFC ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงในอัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) โดยมีกำหนดชำระเป็นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ คิดเป็นอัตรา 201.07 ล้านบาทต่อปี

<u>โครงการยู เขาใหญ่</u>

MHR ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับการเช่าทรัพย์สินในอัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) โดยมีกำหนดชำระเป็นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ คิดเป็นอัตรา 16.42 ล้านบาทต่อปี

ทั้งนี้ อัตราค่าดังกล่าวจะเป็นอัตราเช่าคงที่ตลอดระยะเวลา 3 ปี และหาก MFC และ/หรือ MHR ไม่ซื้อทรัพย์สินคืนภายหลังระยะเวลา 3 ปีและยังคงเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สิน ตามลำดับ ต่อจากกองทรัสต์ อัตราค่าเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ ค่าเช่าทรัพย์สิน ตามลำดับ ดังกล่าวยังคงเป็นอัตราเช่าคงที่ตามที่กำหนด

ตลอดระยะเวลาที่ยังเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สิน ตามลำดับ จากกองทรัสต์ เว้นแต่มีเงื่อนไขอื่นใดที่ระบุในสัญญาเข้าลงทุน

2.4.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์

1) สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด (“สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน”)

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB แล้ว กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว โดยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB กลับคืนให้แก่ MFC และ MFC ตกลงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงกลับจากกองทรัสต์เพื่อนำไปดำเนินกิจการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ทั้งนี้ คู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด

1.	**ผู้ให้เช่าช่วง**	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“**กองทรัสต์**”)
2.	**ผู้เช่าช่วง**	บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“**ผู้เช่า**”)
3.	**ทรัพย์สินที่เช่าช่วง**	(1) พื้นที่บางส่วนในอาคารที่ใช้สำหรับประกอบธุรกิจโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ ทั้งในส่วนห้องพักจำนวน 171 ห้อง และพื้นที่อำนวยความสะดวกอื่น ๆ ของโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ เช่น ห้องประชุม ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ สปา ที่จอดรถ (2) พื้นที่บางส่วนในอาคารที่ใช้สำหรับประกอบธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB เฉพาะในส่วนห้องพักจำนวน 99 ห้อง รวมพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่อำนวยความสะดวกอื่น ๆ ของโครงการพื้นที่พักอาศัย MRB (3) ส่วนควบที่เป็นงานระบบของโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด (4) สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ รถบริการรับ-ส่งลูกค้า (Shuttle Bus) อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการในโรงแรมวอลดอร์ฟ แอส

		โทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร หรือพื้นผิวของตัวอาคาร รวมถึงสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว
4.	**วัตถุประสงค์ของการเช่าช่วง**	เพื่อการดำเนินกิจการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB อันมีส่วนส่งเสริมกิจการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB เช่น ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง และ โครงการพาณิชย์ เป็นต้น
5.	**ระยะเวลาการเช่า**	ระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า (“**ระยะเวลาการเช่า**”) ทั้งนี้ เว้นแต่มีการต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไปตามหัวข้อการต่ออายุระยะเวลาการเช่า
6.	**ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า**	(1) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงในอัตราคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน (2) ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าดังกล่าวโดยวิธีการ ระยะเวลา และสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน (3) ผู้เช่าตกลงวางเงินสดเป็นจำนวนเท่ากับ 50,268,416 บาท (“**เงินประกัน**”) นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน ไว้ในบัญชีที่กองทรัสต์กำหนด โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้ยึดถือเงินประกันดังกล่าวตลอดอายุสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ความเสียหาย หรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่กองทรัสต์อาจได้รับเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน (4) ในกรณีที่มูลค่าของเงินประกันดังกล่าวที่ผู้เช่านำมาวางไว้ลดลงต่ำกว่ามูลค่าที่ได้ระบุไว้ในข้อ (3) หรือในกรณีที่กองทรัสต์หักเงินประกันในจำนวนเท่ากับค่าเช่าหรือเงินจำนวนอื่นใดที่ค้างชำระ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินประกันมาวางเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินประกันครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ (3) ดังเดิมภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรหรือนับแต่วันที่กองทรัสต์หักเงินประกันเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) (“**วันครบกำหนดการเติมเงินประกัน**”) (5) กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินประกันให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินประกันมา ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับ และ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินประกัน (“**ดอกเบี้ยรับจากเงินประกัน**”) (6) กองทรัสต์จะคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นอายุของสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป (ถ้ามี) (พร้อมดอกเบี้ยในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินประกัน

		มา ณ วันที่กองทรัสต์คืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่า) ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า รวมทั้งจำนวนเงินใด ๆ ที่ยังคงค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ และภายหลังจากการหักค่าเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงอันเกิดจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน
7.	**หน้าที่ของผู้เช่า**	ผู้เช่าตกลงดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไปแต่ละครั้ง (1) ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน (2) ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าตามที่กำหนดใน<u>หัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่า</u> (3) เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพดี และตามคำร้องขอของกองทรัสต์ที่สมเหตุสมผล รวมถึงตามที่ได้ตกลงกับผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม ภายใต้สัญญาจ้างบริหาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการตีความ ให้ถือว่าวัสดุสัมภาระ สิ่งของ ทรัพย์สิน และสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่ผู้เช่าจัดหามาซ่อมแซม ทดแทน และ/หรือ เพิ่มเติมตามหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้ข้อนี้นั้นเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งกองทรัสต์ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินด้วย ในกรณีผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อนี้ กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม (Maintenance) หรือปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ดังกล่าวแทนผู้เช่า โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจากผู้เช่า

		(4) ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารโรงแรม และ/หรือ ผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ (5) ผู้เช่าตกลงดำเนินการจัดทำและจัดส่งเอกสารต่าง ๆ ให้แก่กองทรัสต์ตามที่กองทรัสต์ร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีเหตุอันจำเป็นและสมควร ในรูปแบบและภายในเวลาที่กองทรัสต์กำหนด (6) กองทรัสต์โดยกองทรัสต์เองหรือบุคคลใด ๆ ที่กองทรัสต์แต่งตั้ง (“**ตัวแทนของกองทรัสต์**”) มีสิทธิที่จะสามารถขอเข้าตรวจสอบเอกสารใด ๆ และบัญชีที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB รวมถึงให้คำแนะนำ และ/หรือ การอนุญาตแก่ผู้เช่าสำหรับเรื่องใด ๆ ซึ่งผู้เช่าต้องการคำแนะนำ และเข้าไปตรวจตราสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ในวันและเวลาทำการตามปกติตามเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน (7) ผู้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงข้อพิพาทใด ๆ หรือการผิดสัญญาใด ๆ โดยผู้เช่าในลักษณะที่อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และจะดำเนินการใด ๆ ตามที่กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เห็นว่าจำเป็นหรือเป็นประโยชน์เพื่อสงวนไว้ซึ่งผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตราบเท่าที่ผู้เช่าเห็นสมควร (8) ผู้เช่าต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพโดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดภยันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่ลูกค้าของโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และ/หรือ บุคคลภายนอก และ/หรือ กองทรัสต์ (9) ผู้เช่าตกลงประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องตาม<u>หัวข้อวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วง</u>เท่านั้น และจะดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อทำให้การบริหารทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นไปอย่างราบรื่นและถูกต้อง และสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างเต็มที่ (10) ผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใด ๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงที่ระบุไว้ใน<u>หัวข้อวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วง</u>และธุรกิจที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไป หรือเพื่อการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าระยะยาว สัญญาซื้อทรัพย์สินคืน และสัญญาตกลงกระทำการ MRB (เรียกสัญญาใดสัญญาหนึ่งหรือรวมเรียกว่า “**สัญญาเข้าลงทุน**”) ซึ่ง

		รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกู้ยืมเงินเพื่อชำระค่าเช่า หรือการเตรียมการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ หรือเพิ่มทุนเพื่อการเตรียมการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์เมื่อครบกำหนดระยะเวลาภายใต้เงื่อนไขและราคาที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อทรัพย์สินคืน (11) ผู้เช่าจะทำการจัดหาและดำรงไว้ซึ่งทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นกับการประกอบกิจการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB (12) ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับการดำเนินกิจการโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ สำหรับโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB (“**ใบอนุญาตดำเนินกิจการ**”) และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตดังกล่าวโดยเคร่งครัด และผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายใด ๆ อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการในโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB โดยเคร่งครัด (13) ผู้เช่าจะไม่ให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร (14) ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ เพิ่มเติม ที่เป็นโครงสร้างหลักหรือที่มีลักษณะเป็นส่วนควบบนทรัพยสินที่เช่าช่วง เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรและดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยกองทรัสต์และผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในเงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ เพิ่มเติม ที่เป็นโครงสร้างหลักหรือที่มีลักษณะเป็นส่วนควบบนทรัพยสินที่เช่าช่วงนั้นเมื่อผู้เช่าแจ้งความประสงค์จะดำเนินการดังกล่าวต่อกองทรัสต์ (15) ผู้เช่าจะต้องรับผิดชดใช้ และกระทำการใด ๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดจากการเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่า และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่า ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิด หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าจะปลดเปลื้องความรับผิดให้แก่กองทรัสต์โดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว (16) ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาจ้างบริหาร และสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหารอย่างเคร่งครัดตลอดอายุสัญญาดังกล่าว และผู้เช่าจะไม่ดำเนินการยกเลิก แก้ไข

		สัญญาจ้างบริหาร และสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใด โดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทันที ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใดอันทำให้หรืออาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขใด ๆ ภายใต้สัญญาจ้างบริหาร และสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร ซึ่งจะนำไปสู่การผิดนัดและบอกเลิกสัญญาจ้างบริหาร และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหารจากผู้บริหารโรงแรม และ/หรือ ผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เว้นแต่จะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่สัญญาจ้างบริหาร และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหารสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการติดต่อ จัดหาให้มีผู้บริหารโรงแรม และ/หรือ ผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และ/หรือ คู่สัญญารายใหม่ที่มีชื่อเสียง มาตรฐานและระบบในการบริหารอยู่ในระดับที่เป็นที่ยอมรับทั้งในและต่างประเทศและที่กองทรัสต์ยอมรับได้ เพื่อบริหารจัดการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และ/หรือ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ทั้งนี้ ผู้บริหารโรงแรม และ/หรือ ผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ รายใหม่ และ/หรือ คู่สัญญารายใหม่ดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ (17) หากผู้เช่าประสงค์จะต่ออายุสัญญาจ้างบริหาร และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร ผู้เช่าจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากทางกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการพิจารณาต่ออายุสัญญาดังกล่าว (18) ในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหรือการดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ต่าง ๆ (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ต้องปฏิบัติ
8.	**การโอนสิทธิ**	(1) ตลอดอายุของสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีที่กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน โดยระยะเวลาในการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน (2) กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตาม<u>หัวข้อวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วง</u>

		(3) ตลอดอายุของสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน ผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์นำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินต่อบุคคลหรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใด ๆ อย่างไรก็ดี หากผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ MRB (“**ผู้ให้สัญญา**”) ผิดสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน ให้ถือว่าผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์สามารถขาย โอน หรือหาประโยชน์จากสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่บุคคลใด ๆ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการขาย โอน หรือหาประโยชน์นั้นทั้งหมด และผู้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการทำเอกสารหรือการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับการขาย โอน หรือหาประโยชน์จากสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าว โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือผู้รับโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่
9.	**ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย**	ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายใด ๆ ตามรายละเอียดที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันต่อไป
10.	**การต่ออายุระยะเวลาการเช่า**	หากกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไปได้อีกไม่เกิน 7 ครั้ง เป็นระยะเวลาครั้งละ 3 ปี แต่ไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว (ในกรณีที่กองทรัสต์มิได้ใช้สิทธิในการที่กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB โดยตรง (Step-in) ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าระยะยาว (“**สิทธิ** Step-in”)) อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์มีการใช้สิทธิ Step-in กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไปได้อีกไม่เกิน 7 ครั้ง เป็นระยะเวลาครั้งละ 3 ปี โดยที่การต่อระยะเวลาการเช่าครั้งสุดท้ายให้มีระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปเป็นไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB โดยไม่ว่าในกรณีใดกองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิในการต่อระยะเวลาการเช่าให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในแต่ละครั้ง เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าไม่ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์ในการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ตามสัญญาซื้อทรัพย์สินคืน ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์สามารถแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิในการต่อระยะเวลาการเช่าให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรได้ทันที โดยไม่จำต้องบอกกล่าวการใช้สิทธิในการต่ออายุระยะเวลาการเช่าเป็นการล่วงหน้าตามที่กำหนดในข้อนี้ และหากกองทรัสต์แจ้งความประสงค์ดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปตามระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ การต่อ

		ระยะเวลาการเช่าจะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ เว้นแต่ได้รับการยกเว้นหรือผ่อนผันเงื่อนไขดังกล่าวจากกองทรัสต์ (1) ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน (2) ผู้เช่าและผู้ให้สัญญา ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเข้าลงทุนหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้สัญญากับกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาเข้าลงทุนหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้สัญญาครบถ้วนทุกประการแล้ว
11.	**การประกันภัย**	(1) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไปแต่ละครั้ง ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยดังต่อไปนี้กับผู้รับประกันภัยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับของกองทรัสต์ ทั้งนี้ตามเงื่อนไขและวงเงินประกันที่เป็นที่ยอมรับของกองทรัสต์ (ก) ประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) (ข) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) (ค) ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) (ง) ประกันภัยประเภทอื่นใดที่กฎหมายกำหนด (2) ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับผู้เอาประกันภัย ผู้รับผลประโยชน์ และจำนวนเงินเอาประกันภัยในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1.3 การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
12.	**เหตุผิดนัดผิดสัญญา**	คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาในการบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน เว้นแต่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย (1) <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า</u> (ก) ในกรณีที่ (i) ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน เว้น

		แต่เป็นเหตุสุดวิสัย และ/หรือ (ii) ผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้สัญญาผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาเข้าลงทุน อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้สัญญาผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้างชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้สัญญามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน และ/หรือ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการต่ออายุระยะเวลาการเช่าเมื่อกองทรัสต์เรียกให้ผู้เช่าต่ออายุระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดใน<u>หัวข้อการต่ออายุระยะเวลาการเช่า</u> ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าโดยทันที (ข) เมื่อผู้เช่าถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่า หรือจะกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใด ๆ หรือหนี้ใด ๆ ก็ตาม ซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 100,000,000 บาท โดยที่ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน โดยผู้เช่าไม่อาจแสดงให้กองทรัสต์เห็นว่าผู้เช่ามีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าต้องชำระเงินในคดีดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน (ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาตดำเนินกิจการ ใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใด ๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ ซึ่งผู้เช่าจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่า ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB (ง) เมื่อผู้เช่าถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินของผู้เช่า หรืออำนาจในการดำเนินการ หรือการประกอบธุรกิจของผู้เช่าต้องเปลี่ยนแปลงหรือสะดุดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึด อายัด เวนคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน (จ) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่

		เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน (ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างมีนัยสำคัญ (ช) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่ามีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ (ซ) ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ MRB ที่ผู้ให้สัญญาเป็นคู่สัญญา (ฌ) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาจ้างบริหาร และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร หรือสัญญา ข้อตกลง หรือข้อผูกพันอื่นใดที่ผู้เช่ามีต่อบุคคลภายนอกซึ่งการผิดสัญญาดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน (2) <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์</u> ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน หรือผิดคำรับรองตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินเป็นผลเนื่องมาจากกรณีดังต่อไปนี้ (ก) การที่ CPB และ/หรือ วชิราวุธในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าหลักไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลักหรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก (ข) ผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้สัญญาฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน (ค) เป็นเหตุสุดวิสัย
13.	**การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย**	(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ใน<u>หัวข้อเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า</u> กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 14 วัน หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่กองทรัสต์กำหนดในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อรักษา

		ประโยชน์ของกองทรัสต์ และ/หรือ ฟ้องร้องผู้เช่าให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิดนัดในวรรคแรกให้แก่กองทรัสต์ (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ผิดนัดผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ใน<u>หัวข้อเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์</u> (ก) หากเป็นกรณีที่กองทรัสต์ผิดนัดผิดสัญญาในช่วงระยะเวลา 3 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าระยะยาว (ไม่ว่าจะมีการต่ออายุระยะเวลาการเช่าหรือไม่) ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน แต่มีสิทธิฟ้องร้องกองทรัสต์ให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ (ข) หากเป็นกรณีที่กองทรัสต์ผิดนัดผิดสัญญาในช่วงระยะเวลาภายหลังจากปีที่ 3 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าระยะยาว (ในกรณีที่มีการต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไป) ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และ/หรือ ฟ้องร้องกองทรัสต์ให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ไม่ว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหรือไม่ กองทรัสต์ตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิดนัดในวรรคแรกให้แก่ผู้เช่า (3) ให้สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินเป็นอันสิ้นผลทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ (ก) เมื่อกองทรัสต์และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องได้อย่างถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าระยะยาว (ข) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ใน<u>หัวข้อระยะเวลาการเช่า</u>และกองทรัสต์มิได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใน<u>หัวข้อการต่ออายุระยะเวลาการเช่า</u> (ค) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน (ง) เมื่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามกรณีที่ระบุใน<u>หัวข้อทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน</u> (จ) ในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์โดยการขอใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนด ตามสัญญาซื้อทรัพย์สินคืน และ/หรือ ตามที่กองทรัสต์กำหนด

		(ฉ) ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว หรือ (ช) ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ โดยที่กองทรัสต์มิได้ฝ่าฝืน และ/หรือ ปฏิบัติผิดกฎ ข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรโดยพลันเมื่อทราบถึงเหตุดังกล่าว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใด ๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทรัสต์มีอยู่ตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินแล้วก็ตาม (4) ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าหลัก กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 14 วัน หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่กองทรัสต์กำหนดในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิอื่นใดของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน
14.	**ผลของการเลิกสัญญา**	(1) เมื่อสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินเลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการ ดังนี้ (ก) ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี รวมทั้งส่งมอบทรัพย์สินที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการและบริหารจัดการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และ/หรือ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และทรัพย์สินที่มีลักษณะและรูปแบบในการใช้ประโยชน์ที่ไม่ด้อยไปกว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วง (ในกรณีที่มีการจัดหาทรัพย์สินมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่าช่วง) ที่เหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน แต่ทั้งนี้ หากทรัพย์สินที่เช่าช่วงรายการใดสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงรายการใดเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินที่เช่าช่วงนั้น ผู้เช่าไม่จำต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงรายการนั้นคืนให้แก่กองทรัสต์ และ (ข) ชำระค่าเช่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน<u>หัวข้ออัตราค่าเช่าและวันครบกำหนดชำระค่าเช่า</u> โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริง และให้ชำระภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์กำหนด

		(2) เมื่อสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินกิจการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินการดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร (ก) โอนใบอนุญาตดำเนินกิจการให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด หรือ ยื่นคำขอเพื่อยกเลิก และ/หรือ คืนใบอนุญาตดำเนินกิจการที่อยู่ในนามของผู้เช่าแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการให้ได้รับใบอนุญาตดำเนินกิจการในนามของกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด (ข) ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามีอยู่กับลูกค้าของโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และสัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็น รวมทั้งนำส่งเงินมัดจำการเช่า และค่าเช่าล่วงหน้า หรือเงินใด ๆ ที่ได้รับไว้ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด พร้อมทั้งดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมาย สามารถดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง (ค) ดำเนินการโอนสิทธิในการรับประกัน (Product/Service Warranty) ที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์ที่มีทะเบียน (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า (ง) ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจ้างบริหาร และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร และให้ความช่วยเหลืออย่างเต็มที่ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว พร้อมกับดำเนินการที่เกี่ยวข้อง (จ) ภายใต้สัญญาจ้างบริหาร และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร ให้การช่วยเหลือและร่วมมือกับกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และเครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการ

		โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ต่อไปอีกเป็นระยะเวลาตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน (ฉ) ดำเนินการใด ๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทรัสต์ร้องขอเพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถประกอบกิจการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ต่อไปได้
15.	**ทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน**	(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนทั้งหมดทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงนั้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ต่อไปได้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ต่อไปได้ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนและกองทรัสต์เห็นว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และ/หรือ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ต่อไปได้ ผู้เช่าจะต้องเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ต่อไปโดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินและถือว่าสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินยังมีผลใช้บังคับต่อไป โดยผู้เช่ายังมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าเต็มจำนวนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน

2) สัญญาเช่าทรัพย์สิน โครงการยู เขาใหญ่

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักสำหรับโครงการยู เขาใหญ่แล้ว กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว โดยการให้เช่าทรัพย์สินหลักสำหรับโครงการยู เขาใหญ่ กลับคืนให้แก่ MHR และ MHR ตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนกลับจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปดำเนินกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่ต่อไป ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการยู เขาใหญ่

1.	**ผู้ให้เช่า**	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“**กองทรัสต์**”)
2.	**ผู้เช่า**	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“**ผู้เช่า**”)
3.	**ทรัพย์สินที่เช่า**	(1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา มีเนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ 1 งาน 97 ตารางวา ประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 3 โฉนด ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมยู เขาใหญ่ และหมายความรวมถึง ระบบต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่ (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมยู เขาใหญ่ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารโรงแรม รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดบนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของแมกโนเลีย โฮเต็ล และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่อยู่ในปัจจุบัน (3) สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการในโรงแรมยู เขาใหญ่ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร หรือพื้นผิวของตัวอาคาร รวมถึงสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว
4.	**วัตถุประสงค์ของการเช่า**	เพื่อการดำเนินกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่ และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่ อันมีส่วนส่งเสริมกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่ เช่น ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง และโครงการพาณิชย์ เป็นต้น
5.	**เงื่อนไขบังคับก่อน**	คู่สัญญาตกลงกันว่าระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้จะเริ่มขึ้น (“**วันเริ่มระยะเวลาการเช่า**”) ต่อเมื่อเงื่อนไขดังที่ระบุต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์

		(1) เมื่อกองทรัสต์และผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว (2) คำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินถูกต้องและครบถ้วนทุกประการในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
6.	**ระยะเวลาการเช่า**	ระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า (“**ระยะเวลาการเช่า**”) ทั้งนี้ เว้นแต่มีการต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไปตามหัวข้อการต่ออายุระยะเวลาการเช่า
7.	**ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า**	(1) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าในอัตราคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (2) ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าดังกล่าวโดยวิธีการ และสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน (3) ผู้เช่าตกลงวางเงินสดเป็นจำนวนเท่ากับ 4,104,084 บาท (“**เงินประกัน**”) นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ไว้ในบัญชีที่กองทรัสต์กำหนด โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้ยึดถือเงินประกันดังกล่าวตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่กองทรัสต์อาจได้รับเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (4) ในกรณีที่มูลค่าของเงินประกันดังกล่าวที่ผู้เช่านำมาวางไว้ลดลงต่ำกว่ามูลค่าที่ได้ระบุไว้ในข้อ (3) หรือในกรณีที่กองทรัสต์หักเงินประกันในจำนวนเท่ากับค่าเช่าหรือเงินจำนวนอื่นใดที่ค้างชำระ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินประกันมาวางเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินประกันครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ (3) ดังเดิมภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรหรือนับแต่วันที่กองทรัสต์หักเงินประกันเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) (“**วันครบกำหนดการเติมเงินประกัน**”) (5) กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินประกันให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินประกันมา ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับ และ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินประกัน (“**ดอกเบี้ยรับจากเงินประกัน**”) (6) กองทรัสต์จะคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นอายุของสัญญาเช่าทรัพย์สิน รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป (ถ้ามี) (พร้อมดอกเบี้ยในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินประกันมา ณ วันที่กองทรัสต์คืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่า) ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า รวมทั้งจำนวนเงินใด ๆ ที่ยังคงค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ และภายหลังจากการหักค่าเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่เช่าอันเกิดจากการฝ่าฝืน

		การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน
8.	**หน้าที่ของผู้เช่า**	ผู้เช่าตกลงดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไปแต่ละครั้ง (1) ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (2) ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าตามที่กำหนดใน<u>หัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่า</u> (3) เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่ ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี และตามคำร้องขอของกองทรัสต์ที่สมเหตุสมผล รวมถึงตามที่ได้ตกลงกับผู้บริหารโรงแรม ภายใต้สัญญาจ้างบริหาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการตีความ ให้ถือว่าวัสดุสัมภาระ สิ่งของ ทรัพย์สิน และสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่ผู้เช่าจัดหามาซ่อมแซม ทดแทน และ/หรือ เพิ่มเติมตามหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้ข้อนี้นั้นเป็นทรัพย์สินที่เช่าซึ่งกองทรัสต์ให้เช่าแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินด้วย ในกรณีผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อนี้ กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม (Maintenance) หรือปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ดังกล่าวแทนผู้เช่า โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจากผู้เช่า (4) ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารโรงแรม ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ (5) ผู้เช่าตกลงดำเนินการจัดทำและจัดส่งเอกสารต่าง ๆ ให้แก่กองทรัสต์ตามที่กองทรัสต์ร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีเหตุอันจำเป็นและสมควร ในรูปแบบและภายในเวลาที่กองทรัสต์กำหนด

		(6) กองทรัสต์โดยกองทรัสต์เองหรือบุคคลใด ๆ ที่กองทรัสต์แต่งตั้ง (“**ตัวแทนของกองทรัสต์**”) มีสิทธิที่จะสามารถขอเข้าตรวจสอบเอกสารใด ๆ และบัญชีที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของโรงแรมยู เขาใหญ่ รวมถึงให้คำแนะนำ และ/หรือ การอนุญาตแก่ผู้เช่าสำหรับเรื่องใด ๆ ซึ่งผู้เช่าต้องการคำแนะนำ และเข้าไปตรวจตราสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ในวันและเวลาทำการตามปกติตามเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน (7) ผู้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงข้อพิพาทใด ๆ หรือการผิดสัญญาใด ๆ โดยผู้เช่าในลักษณะที่อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน และจะดำเนินการใด ๆ ตามที่กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เห็นว่าจำเป็นหรือเป็นประโยชน์เพื่อสงวนไว้ซึ่งผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตราบเท่าที่ผู้เช่าเห็นสมควร (8) ผู้เช่าต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพโดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดภยันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่ลูกค้าของโรงแรมยู เขาใหญ่ และ/หรือ บุคคลภายนอก และ/หรือ กองทรัสต์ (9) ผู้เช่าตกลงประกอบกิจการโรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องตาม<u>หัวข้อวัตถุประสงค์ของการเช่า</u>เท่านั้น และจะดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อทำให้การบริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปอย่างราบรื่นและถูกต้อง และสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มที่ (10) ผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใด ๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ระบุไว้ใน<u>หัวข้อวัตถุประสงค์ของการเช่า</u>และธุรกิจที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไป หรือเพื่อการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินคืน และสัญญาตกลงกระทำการยู เขาใหญ่ (เรียกสัญญาใดสัญญาหนึ่งหรือรวมเรียกว่า “**สัญญาเข้าลงทุน**”) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกู้ยืมเงินเพื่อชำระค่าเช่า หรือการเตรียมการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้หรือเพิ่มทุนเพื่อการเตรียมการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์เมื่อครบกำหนดระยะเวลาภายใต้เงื่อนไขและราคาที่ตกลงกันตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินคืน (11) ผู้เช่าจะทำการจัดหาและดำรงไว้ซึ่งทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่

		(12) ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตเกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับการดำเนินกิจการโรงแรม สำหรับโรงแรมยู เขาใหญ่ (“**ใบอนุญาตดำเนินกิจการ**”) และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตดังกล่าวโดยเคร่งครัด และผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายใด ๆ อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่ โดยเคร่งครัด (13) ผู้เช่าจะไม่ให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรมยู เขาใหญ่ โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร (14) ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ เพิ่มเติม ที่เป็นโครงสร้างหลักหรือที่มีลักษณะเป็นส่วนควบบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรและดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยกองทรัสต์และผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในเงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ เพิ่มเติมที่เป็นโครงสร้างหลักหรือที่มีลักษณะเป็นส่วนควบบนทรัพย์สินที่เช่านั้นเมื่อผู้เช่าแจ้งความประสงค์จะดำเนินการดังกล่าวต่อกองทรัสต์ (15) ผู้เช่าจะต้องรับผิดชดใช้ และกระทำการใด ๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดจากการเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่า และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่า ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดหรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าจะปลดเปลื้องความรับผิดให้แก่กองทรัสต์โดยทันทีโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว (16) ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาจ้างบริหาร และสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหารอย่างเคร่งครัดตลอดอายุสัญญาดังกล่าว และผู้เช่าจะไม่ดำเนินการยกเลิก แก้ไขสัญญาจ้างบริหาร และสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดโดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทันที ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใดอันทำให้หรืออาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขใด ๆ ภายใต้สัญญาจ้างบริหาร และสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร ซึ่งจะนำไปสู่การผิดนัดและบอกเลิกสัญญาจ้างบริหาร และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหารจากผู้บริหารโรงแรม

		เว้นแต่จะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่สัญญาจ้างบริหาร และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหารสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการติดต่อ จัดหาให้มีผู้บริหารโรงแรม และ/หรือ คู่สัญญารายใหม่ที่มีชื่อเสียง มาตรฐานและระบบในการบริหารอยู่ในระดับที่เป็นที่ยอมรับทั้งในและต่างประเทศและที่กองทรัสต์ยอมรับได้ เพื่อบริหารจัดการโรงแรมยู เขาใหญ่ ทั้งนี้ ผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ และ/หรือ คู่สัญญารายใหม่ดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ (17) หากผู้เช่าประสงค์จะต่ออายุสัญญาจ้างบริหาร และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร ผู้เช่าจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากทางกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการพิจารณาต่ออายุสัญญาดังกล่าว (18) ในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหรือการดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ต่าง ๆ (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ต้องปฏิบัติ
9.	**การโอนสิทธิ**	(1) ตลอดอายุของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีที่กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยระยะเวลาในการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (2) กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตาม<u>หัวข้อวัตถุประสงค์ของการเช่า</u> (3) ตลอดอายุของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์นำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินต่อบุคคลหรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใด ๆ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการยู เขาใหญ่ (“**ผู้ให้สัญญา**”) ผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน ให้ถือว่าผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์สามารถขาย โอน หรือหาประโยชน์จากสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่บุคคลใด ๆ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการขาย โอน หรือหาประโยชน์นั้น

		ทั้งหมด และผู้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับการขาย โอน หรือหาประโยชน์จากสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวโดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือผู้รับโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่
10.	**ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย**	ผู้เช่าตกตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายใด ๆ ตามรายละเอียดที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันต่อไป
11.	**การต่ออายุระยะเวลาการเช่า**	หากกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไปได้อีกไม่เกิน 7 ครั้ง เป็นระยะเวลาครั้งละ 3 ปีโดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิในการต่อระยะเวลาการเช่าให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือนก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในแต่ละครั้ง เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าคืนจากกองทรัสต์ตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินคืน ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์สามารถแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิในการต่อระยะเวลาการเช่าให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรได้ทันที โดยไม่จำต้องบอกกล่าวการใช้สิทธิในการต่ออายุระยะเวลาการเช่าเป็นการล่วงหน้าตามที่กำหนดในข้อนี้ และหากกองทรัสต์แจ้งความประสงค์ดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปตามระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ การต่อระยะเวลาการเช่าจะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ เว้นแต่ได้รับการยกเว้นหรือผ่อนผันเงื่อนไขดังกล่าวจากกองทรัสต์ (1) ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (2) ผู้เช่าและผู้ให้สัญญา ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเข้าลงทุน หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้สัญญากับกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาเข้าลงทุน หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้สัญญาครบถ้วนทุกประการแล้ว
12.	**การประกันภัย**	(1) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไปแต่ละครั้ง ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยดังต่อไปนี้กับผู้รับประกันภัยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับของกองทรัสต์ ทั้งนี้ตามเงื่อนไขและวงเงินประกันที่เป็นที่ยอมรับของกองทรัสต์ (ก) ประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance)

		(ข) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ทั้งนี้ สำหรับวงเงินประกันของประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว จะมีวงเงินไม่น้อยกว่าค่าเช่า 2 ปีตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ค) ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) (ง) ประกันภัยประเภทอื่นใดที่กฎหมายกำหนด (2) ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับผู้เอาประกันภัย ผู้รับผลประโยชน์ และจำนวนเงินเอาประกันภัยในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1.3 การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
13.	**เหตุผิดนัดผิดสัญญา**	คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาในการบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน เว้นแต่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย (1) <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า</u> (ก) ในกรณีที่ (i) ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย และ/หรือ (ii) ผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้สัญญาผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาเข้าลงทุน อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้สัญญาผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้างชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้สัญญามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน และ/หรือ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการต่ออายุระยะเวลาการเช่าเมื่อกองทรัสต์เรียกให้ผู้เช่าต่ออายุระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดใน<u>หัวข้อการต่ออายุระยะเวลาการเช่า</u> ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าโดยทันที (ข) เมื่อผู้เช่าถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่า หรือจะกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้

		เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใด ๆ หรือหนี้ใด ๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 100,000,000 บาท โดยที่ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน โดยผู้เช่าไม่อาจแสดงให้กองทรัสต์เห็นว่าผู้เช่ามีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าต้องชำระเงินในคดีดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาตดำเนินกิจการ ใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใด ๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใด ๆ ซึ่งผู้เช่าจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่า ซึ่งมีผลกระทบในทางลบ อย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่ (ง) เมื่อผู้เช่าถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของผู้เช่า หรืออำนาจในการดำเนินการ หรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าต้องเปลี่ยนแปลงหรือสะดุดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึด อายัด เวนคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (จ) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ (ช) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่ามีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

		(ซ) ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการยู เขาใหญ่ ที่ผู้ให้สัญญาเป็นคู่สัญญา (ฌ) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาจ้างบริหาร และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร หรือสัญญา ข้อตกลง หรือข้อผูกพันอื่นใดที่ผู้เช่ามีต่อบุคคลภายนอกซึ่งการผิดสัญญาดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน (2) <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์</u> ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือผิดคำรับรองตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นผลเนื่องมาจากกรณีดังต่อไปนี้ (ก) ผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้สัญญาฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน (ข) เป็นเหตุสุดวิสัย
14.	**การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย**	(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ใน<u>หัวข้อเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า</u> กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 14 วัน หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่กองทรัสต์กำหนดในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ และ/หรือ ฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินหรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิดนัดในวรรคแรกให้แก่กองทรัสต์ (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ผิดนัดผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ใน<u>หัวข้อเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์</u> (ก) หากเป็นกรณีที่กองทรัสต์ผิดนัดผิดสัญญาในช่วงระยะเวลา 3 ปีนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่ว่าจะมีการต่ออายุระยะเวลาการเช่าหรือไม่) ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน แต่มีสิทธิฟ้องร้องให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้

		(ข) หากเป็นกรณีที่กองทรัสต์ผิดนัดผิดสัญญาในช่วงระยะเวลาภายหลังจากปีที่ 3 ปีนับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ในกรณีที่มีการต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไป) ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และ/หรือ ฟ้องร้องให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ไม่ว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินหรือไม่ กองทรัสต์ตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิดนัดในวรรคแรกให้แก่ผู้เช่า (3) ให้สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นอันสิ้นผลทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ (ก) เมื่อกองทรัสต์และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องได้อย่างถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ข) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ใน<u>หัวข้อระยะเวลาการเช่า</u>และกองทรัสต์มิได้ใช้สิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใน<u>หัวข้อการต่ออายุระยะเวลาการเช่า</u> (ค) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ง) เมื่อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามกรณีที่ระบุใน<u>หัวข้อทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน</u> (จ) ในกรณีที่ (i) ผู้เช่าดำเนินการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ ตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินคืน และ/หรือ ตามที่กองทรัสต์กำหนด หรือ (ii) กองทรัสต์ไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า (ฉ) ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว หรือ (ช) ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ โดยที่กองทรัสต์มิได้ฝ่าฝืน และ/หรือ ปฏิบัติผิดกฎ ข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรโดยพลันเมื่อทราบถึงเหตุดังกล่าว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจาก

		คำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใด ๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทรัสต์มีอยู่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินแล้วก็ตาม
15.	**ผลของการเลิกสัญญา**	(1) เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินเลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการดังนี้ (ก) ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี รวมทั้งส่งมอบทรัพย์สินที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการและบริหารจัดการโรงแรมยู เขาใหญ่ และทรัพย์สินที่มีลักษณะและรูปแบบในการใช้ประโยชน์ที่ไม่ด้อยไปกว่าทรัพย์สินที่เช่า (ในกรณีที่มีการจัดหาทรัพย์สินมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่า) ที่เหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน แต่ทั้งนี้ หากทรัพย์สินที่เช่ารายการใดสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินที่เช่านั้น ผู้เช่าไม่จำต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้นคืนให้แก่กองทรัสต์ และ (ข) ชำระค่าเช่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน<u>หัวข้ออัตราค่าเช่าและวันครบกำหนดชำระค่าเช่า</u> โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริง และให้ชำระภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์กำหนด (2) เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่ ได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร (ก) โอนใบอนุญาตดำเนินกิจการ ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด หรือยื่นคำขอเพื่อยกเลิก และ/หรือ คืนใบอนุญาตดำเนินกิจการที่อยู่ในนามของผู้เช่าแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการให้ได้รับใบอนุญาตดำเนินกิจการในนามของกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด

		(ข) ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามีอยู่กับลูกค้าของโรงแรมยู เขาใหญ่ และสัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็น รวมทั้งนำส่งเงินมัดจำการเช่าและค่าเช่าล่วงหน้า หรือเงินใด ๆ ที่ได้รับไว้ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด พร้อมทั้งดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายสามารถดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้โรงแรมยู เขาใหญ่ ดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง (ค) ดำเนินการโอนสิทธิในการรับประกัน (Product/Service Warranty) ที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์ที่มีทะเบียน (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า (ง) ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจ้างบริหาร และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร ให้ความช่วยเหลืออย่างเต็มที่ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว พร้อมกับดำเนินการที่เกี่ยวข้อง (จ) ภายใต้สัญญาจ้างบริหาร และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร ให้การช่วยเหลือและร่วมมือกับกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมยู เขาใหญ่ และเครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่ ต่อไปอีกเป็นระยะเวลาตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน (ฉ) ดำเนินการใด ๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทรัสต์ร้องขอเพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถประกอบกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่ ต่อไปได้
16.	**ทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน**	(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกเวนคืนทั้งหมดทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่านั้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมยู เขาใหญ่ ต่อไปได้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมยู เขาใหญ่ ต่อไปได้ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนและกองทรัสต์เห็นว่าทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมยู เขาใหญ่ ต่อไปได้ ผู้เช่าจะต้องเช่าทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ต่อไปโดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและถือว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินยังมีผลใช้บังคับต่อไป โดยผู้เช่ายังมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าเต็มจำนวนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วง/ผู้เช่า เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจทำให้กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วง/ผู้เช่า

ในกรณีที่สัญญาเช่าจัดหาประโยชน์สิ้นสุดลง กองทรัสต์อาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่แทนผู้เช่าทรัพย์สินหลักเดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักเดิม รวมทั้งอาจไม่สามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทนและจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามลำดับ

เพื่อลดความเสี่ยงในกรณีนี้ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้รับประกัน DTGO และ DTP มีหน้าที่ดูแลและดำเนินการใด ๆ ให้ MFC และ MHR ปฏิบัติตามสัญญาที่ได้เข้าทำกับกองทรัสต์อย่างเคร่งครัดและครบถ้วน ซึ่งรวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ออกไปเมื่อกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์แล้ว และก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ MFC หรือ MHR (แล้วแต่กรณี) ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 3 เดือนล่วงหน้า เพื่อให้คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายสามารถสรุปข้อตกลงในการต่อสัญญาให้เสร็จก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ หรือเพื่อให้กองทรัสต์ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทนได้ ในกรณีที่ไม่มีการต่อสัญญากัน

ในการดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และด้วยจุดเด่นของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ ในด้านทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงการให้บริการ การจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายเดิมน่าจะสามารถดำเนินการได้ และเพื่อให้การดำเนินกิจการเป็นไปอย่างต่อเนื่องโดยไม่สะดุดหยุดลง ในระหว่างที่ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินกระบวนการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ กองทรัสต์อาจเป็นผู้ดำเนินธุรกิจแทนผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายเดิมเป็นการชั่วคราว

ทั้งนี้ สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ซึ่งในปัจจุบัน MFC ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักได้มีการว่าจ้าง Hilton Worldwide เป็นผู้บริหารโรงแรมนั้น หากสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินสิ้นสุดลง กองทรัสต์อาจพิจารณาจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ หรือระหว่างที่กองทรัสต์ยังไม่สามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ กองทรัสต์อาจต้องดำเนินการประกอบธุรกิจเป็นการชั่วคราว ในการนี้ กองทรัสต์จะว่าจ้างหรือดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ดังกล่าวว่าจ้าง Hilton Worldwide เป็นผู้บริหารโรงแรมต่อไป

ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาจ้างบริหารโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ (เว้นแต่คู่สัญญาจะได้มีการตกลงเป็นอย่างอื่น) แม้ว่า MFC จะมิได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์แล้ว จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ระหว่าง MFC และ Hilton Worldwide ซึ่งปัจจุบันยังคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 20 ปี (สิ้นสุดปี 2587) จึงอาจเกิดข้อจำกัดต่อผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วง/สิทธิการเช่าที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงผู้บริหารโรงแรมเป็นรายอื่นได้ อนึ่ง ในการที่กองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินธุรกิจแทนผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายเดิมเป็นการชั่วคราว กองทรัสต์จะเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายเดิม พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวทุก 6 เดือนนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้ามาดำเนินธุรกิจแทนผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายเดิมจนกว่าจะมีผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ รวมถึงดำเนินการอื่นใดตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด

ข้อมูลของผู้เช่าช่วง/ผู้เช่า

กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักในการจัดหาผลประโยชน์โดยการปล่อยเช่าซึ่ง กองทรัสต์จะมีผู้เช่าทรัพย์สินหลัก คือ MFC และ MHR โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB

<u>ข้อมูลทั่วไป</u>

ชื่อผู้เช่าช่วง	:	บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี สมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105553071185
โทรศัพท์	:	02-7429141
โทรสาร	:	02-7428314
ทุนจดทะเบียน	:	3,658,050,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	3,658,050,000 บาท

<u>คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่าช่วง</u>

MFC ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB เป็นบริษัทผู้พัฒนาโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เนื่องจาก MFC มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอย่างดี นอกจากนี้ MFC มีทีมผู้บริหาร โดยเฉพาะคุณวิสิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์ ซึ่งมีความเชี่ยวชาญด้านการวางแผนและบริหารโครงสร้างอสังหาริมทรัพย์ และคุณไพสิฐ แก่นจันทน์ซึ่งมีประสบการณ์การดำเนินงานด้านกลุ่มธุรกิจโรงแรม นอกจากนี้ MFC ยังมีทีมบุคลากรที่มีประสบการณ์เกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงโครงการโรงแรมและโครงการมิกซ์ยูสคุณภาพทั้งในและต่างประเทศ

ทั้งนี้ MFC และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำงานร่วมกันในการกำหนดแผนการดำเนินงานที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินธุรกิจของโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่อยู่ภายใต้กองทรัสต์ ประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

MFC ยังคงดำเนินกิจการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน จำนวน 20 ห้อง ซึ่งในช่วงแรกถูกจัดไว้ในส่วนของโครงการที่พักอาศัย MRB สำหรับให้เช่าระยะยาว อย่างไรก็ตาม ในระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าระยะยาว MFC จึงได้นำห้องพักจำนวน 20 ห้องดังกล่าว มาดำเนินกิจการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ทั้งนี้กรณีดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งนี้ เนื่องจากค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจาก MFC สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่

ผลการดำเนินงานของผู้เช่า MFC ที่ผ่านมา

งบแสดงฐานการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์			
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	316.50	228.13	417.81
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,759.79	6,512.95	6,512.92
รวมสินทรัพย์	7,076.28	6,741.09	6,930.73
รวมหนี้สินหมุนเวียน	556.50	438.39	972.31
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,800.81	8,362.38	6,631.08
รวมหนี้สิน	8,357.31	8,800.77	7,603.39
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(1,281.03)	(2,059.68)	(672.66)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,076.28	6,741.09	6,930.74

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	144.48	147.38	156.62
รายได้จากกิจการโรงแรม	267.43	146.38	653.43
รายได้จากกิจการเซอร์วิส เรสซิเดนซ์	14.98	64.99	107.22
รายได้อื่น			
- ดอกเบี้ยรับ	0.29	0.09	0.31
- รายได้ค่าปรับจากการรับชำระเงินล่าช้า	-	-	-
- อื่น ๆ	1.16	8.54	0.04
รวมรายได้	**428.34**	**367.37**	**917.62**
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	116.33	111.08	112.48
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	189.68	150.87	340.91
ต้นทุนของกิจการเซอร์วิส เรสซิเดนซ์	8.07	16.78	20.19
ค่าใช้จ่ายในการขาย	29.88	34.33	58.21
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	166.09	153.43	251.88
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	272.35	289.16	298.41
รวมค่าใช้จ่าย	**782.41**	**755.65**	**1,082.08**
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(354.07)	(388.28)	(164.46)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(366.68)	(390.37)	(326.56)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	**(720.75)**	**(778.66)**	**(491.22)**

ผู้เช่าโครงการยู เขาใหญ่

<u>ข้อมูลทั่วไป</u>

ชื่อผู้เช่า	:	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี สมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105554116581
โทรศัพท์	:	02-7429141
โทรสาร	:	02-7428314
ทุนจดทะเบียน	:	375,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	375,000,000 บาท

<u>คุณสมบัติและประสบการณ์</u>

MHR ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการยู เขาใหญ่ เป็นเจ้าของเดิม และเป็นผู้พัฒนาโครงการยู เขาใหญ่ จึงมีประสบการณ์และเข้าใจการบริหารงานของทรัพย์สิน ดังกล่าวเป็นอย่างดี นอกจากนี้ MHR มีทีมผู้บริหาร โดยเฉพาะคุณวิสิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์ ซึ่งมีความเชี่ยวชาญด้านการวางแผนและบริหารโครงสร้างอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ MHR ยังมีทีมบุคลากรที่มีประสบการณ์เกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงโครงการโรงแรมและโครงการมิกซ์ยูสคุณภาพทั้งในและต่างประเทศ

โดย MHR และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำงานร่วมกันในการกำหนดแผนการดำเนินงานที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินธุรกิจของโรงแรมที่อยู่ภายใต้กองทรัสต์ประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ทั้งนี้ MHR ไม่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งนี้

ข้อมูลทางการเงินของ MHR สำหรับปี 2563 – 2565

งบแสดงฐานการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์			
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	21.09	24.38	201.06
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	325.65	308.26	303.92
รวมสินทรัพย์	346.74	332.64	504.98
รวมหนี้สินหมุนเวียน	10.78	29.00	15.14
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	104.00	95.83	292.53
รวมหนี้สิน	114.77	124.82	307.67
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	231.97	207.82	197.31
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	346.74	332.64	504.98

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	55.99	57.74	81.11
รายได้อื่น	0.44	0.35	1.23
รวมรายได้	56.42	58.09	82.34
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	29.07	31.27	43.48
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2.82	3.26	4.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	18.23	23.64	26.08
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	19.08	17.83	8.87
รวมค่าใช้จ่าย	69.20	76.00	82.42
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(12.78)	(17.91)	(0.08)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(6.14)	(6.24)	(10.42)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(18.91)	(24.15)	(10.50)

ความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อคืนทรัพย์สิน

<u>ความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อทรัพย์สินคืนของ MFC</u>

เงินทุนที่ MFC ได้รับจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องเพื่อให้การบริหารงานโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น หลังจากการคลี่คลายตัวของการแพร่ระบาดโควิด-19 และมาตรการการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ ส่งสัญญาณที่ดีของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม โดยเห็นจากนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ทำให้โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB มีรายได้จากผลประกอบการของโรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่ดีขึ้น รวมถึงได้ช่วยเสริมสภาพคล่องของบริษัทในเครือเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทในเครือมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และมีสภาพคล่องเพียงพอจนสามารถคืนเงิน ส่วนที่ได้รับจาก MFC เพื่อเสริมสภาพคล่องได้ ส่งผลให้ MFC มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะสามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์อีกส่วนหนึ่งด้วย นอกจากนี้ MFC ตกลงวางเงินสดเป็นจำนวนประมาณ 50.27 ล้านบาท (ซึ่งเป็นเงินเทียบเท่ากับค่าเช่า 3 เดือน) ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการชำระค่าเช่าด้วย

อีกทั้ง กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ DTGO สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB โดย DTGO ตกลงดำเนินการให้ MFC ปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเข้าลงทุน และสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ที่ได้เข้าทำกับกองทรัสต์อย่างเคร่งครัดและครบถ้วน (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่าของ MFC ตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์) และ DTGO ยังให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ MFC ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการของ MFC และวงเงินใด ๆ ที่ MFC หรือกองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ MFC สามารถดำเนินกิจการของ MFC ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ MFC ได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ และเพื่อให้ MFC สามารถปฏิบัติตามสัญญาเข้าลงทุนและสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งรวมถึงการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ และการซื้อคืนทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้อาจอยู่ในรูปแบบของการให้กู้ระยะสั้น และ/หรือ ให้กู้ระยะยาว และ/หรือ การเพิ่มทุน นอกจากนี้ DTGO มีบริษัทในเครือซึ่ง DTGO ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 90 ซึ่งประกอบธุรกิจหลากหลายประเภท อาทิ 1) ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ อาทิ แมกโนเลียส์ (Magnolias) วิสซ์ดอม (Whizdom) และโครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ (The Forestias) เป็นต้น 2) ธุรกิจการค้าขายและเทคโนโลยี 3) ธุรกิจการออกแบบและก่อสร้าง 4) ธุรกิจการเงินและการลงทุน และ 5) ธุรกิจบันเทิงและการสื่อสาร เป็นต้น ดังนั้น DTGO จึงมีศักยภาพที่จะให้การสนับสนุนทางการเงินให้แก่ MFC ตามสัญญาตกลง

กระทำการเพื่อให้ MFC มีความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์ นอกจากนี้ MFC อาจพิจารณาระดมเงินทุนด้วยวิธีอื่นใดผ่านทางตลาดทางการเงิน เพื่อนำมาเป็นแหล่งเงินทุนในการซื้อคืนทรัพย์สินได้เช่นกัน ดังนั้น เมื่อพิจารณาการบริหารกระแสเงินสด การลดต้นทุนทางการเงิน ผลประกอบการที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น การสนับสนุนทางการเงินจาก DTGO[3] ซึ่งรวมถึงการจัดตั้งทรัสต์และการออกและเสนอขายหลักทรัพย์โดยทรัพย์สินในโครงการที่บริษัทในเครือของ DTGO ซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิ โครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ (The Forestias) เป็นต้น ซึ่งจากการสนับสนุนโดย DTGO ข้างต้น จะทำให้ MFC มีความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์

<u>ความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อทรัพย์สินคืนของ MHR</u>

เงินทุนที่ MHR ได้รับจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องเพื่อให้การบริหารงานโครงการยู เขาใหญ่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น หลังจากการคลี่คลายตัวของการแพร่ระบาดโควิด-19 และมาตรการการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ ส่งสัญญาณที่ดีของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม โดยเห็นจากนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้โครงการยู เขาใหญ่ มีรายได้จากผลประกอบการโรงแรมที่ดี รวมถึงจะช่วยเสริมสภาพคล่องของบริษัทในเครือเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทในเครือมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และมีสภาพคล่องเพียงพอจนสามารถคืนเงินส่วนที่ได้รับจาก MHR เพื่อเสริมสภาพคล่องได้ ส่งผลให้ MHR มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะสามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์อีกส่วนหนึ่งด้วย นอกจากนี้ MHR ตกลงวางเงินสดเป็นจำนวนประมาณ 4.10 ล้านบาท ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการชำระค่าเช่าด้วย

อีกทั้ง กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ DTP สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ โดย DTP ตกลงดำเนินการให้ MHR ปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเข้าลงทุน และสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ที่ได้เข้าทำกับกองทรัสต์อย่างเคร่งครัดและครบถ้วน (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่าของ MHR ตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์) และ DTP ยังให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ MHR ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการของ MHR และวงเงินใด ๆ ที่ MHR หรือกองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ MHR สามารถดำเนินกิจการของ MHR ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ MHR ได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ และเพื่อให้ MHR สามารถปฏิบัติตามสัญญาเข้าลงทุนและสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งรวมถึงการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า และการซื้อคืนทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้อาจอยู่ในรูปแบบของการให้กู้ระยะสั้น และ/หรือ ให้

[3] รายละเอียด DTGO เพิ่มเติมตาม https://www.dtgo.com/th/our-business

กู้ระยะยาว และ/หรือ การเพิ่มทุน ซึ่ง DTP เป็นบริษัทในเครือของ MQDC ซึ่ง DTP ก่อตั้งขึ้นเพื่อเป็น Holding Company เพื่อลงทุนหรือถือหุ้นในอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยในปัจจุบัน บริษัทที่ DTP เข้าลงทุนในต่างประเทศมีการถือครองกรรมสิทธิ์ในโรงแรมในประเทศสหราชอาณาจักรทั้งหมด 17 แห่งด้วย ซึ่งหากพิจารณาผลประกอบการในปี 2562 – 2565 ที่ผ่านมามี EBITDA เท่ากับ 70.41 ล้านบาท - 449.71 ล้านบาท 134.44 ล้านบาท และ 167.68 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม DTP อาจดำเนินการจัดหาเงินทุนจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทในเครือ และ/หรือ DTGO รวมทั้งอาจมีการระดมทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ DTP มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะสามารถให้การสนับสนุนทางการเงินให้แก่ MHR ได้ เพื่อให้ MHR มีความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์ นอกจากนี้ MHR อาจพิจารณาระดมเงินทุนด้วยวิธีอื่นใดผ่านทางตลาดทางการเงิน ซึ่งรวมถึงการจัดตั้งทรัสต์และการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ เพื่อนำมาเป็นแหล่งเงินทุนในการซื้อคืนทรัพย์สินได้เช่นกัน ดังนั้น เมื่อพิจารณาการจัดการกระแสเงินสด ผลประกอบการที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น การสนับสนุนทางการเงินจาก DTP และช่องทางการระดมทุนด้วยวิธีอื่นใด จะทำให้ MHR มีความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์

<u>สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน</u>

กองทรัสต์ได้ใช้แหล่งเงินทุนบางส่วนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (รวมเรียกว่า "**ผู้ให้กู้**") ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในเบื้องต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินตามข้อเสนอที่กองทรัสต์ได้รับ มีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	บมจ.ธนาคารกรุงไทย
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
วัตถุประสงค์	ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนในครั้งนี้
วงเงินกู้รวมทั้งหมด	วงเงินกู้รวมไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ยคงที่ และ/หรือ อัตราดอกเบี้ยลอยตัว รวมต่อปีไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา MLR (Minimum Loan Rate)

	ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 3 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน[1/]
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
หลักประกันเงินกู้	(ก) หนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีจำนวนวงเงินจำนองที่จดทะเบียนไว้ภายใต้สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่น้อยกว่า 1,000,000,000 บาท (หนึ่งพันล้านบาท) (ข) สัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนบัญชีเงินประกันค่าเช่า (ค) สัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (ง) สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง และเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอทโทเรีย และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์แบบมีเงื่อนไข และ (จ) สัญญาโอนสิทธิในบัญชีเงินประกันค่าเช่าแบบมีเงื่อนไข
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 และ/หรือข้อปฏิบัติทางการเงินอื่นๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน

ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

<u>ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสตีกับผู้ให้กู้</u>

ธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงิน ที่ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้กู้เป็นผู้ถือหุ้นของทรัสตีโดยถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของทรัสตี ซึ่งการเข้าทำธุรกรรมการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

<u>เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตี</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่า หากมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตี โดยมีเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ มีความสมเหตุสมผล และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ในการเข้าทำธุรกรรมทรัสตีไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

<u>ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญาการกู้ยืมเงิน</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาแล้วเห็นว่าธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งมีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาหลายปัจจัยร่วมกัน เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาผ่อนชำระ การชำระเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ซึ่งในการพิจารณาจะคำนึงถึงประโยชน์ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น ซึ่งทรัสตีไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตีไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์จากการเข้าทำธุรกรรม เนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

สถานะของการกู้ยืมเงินรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

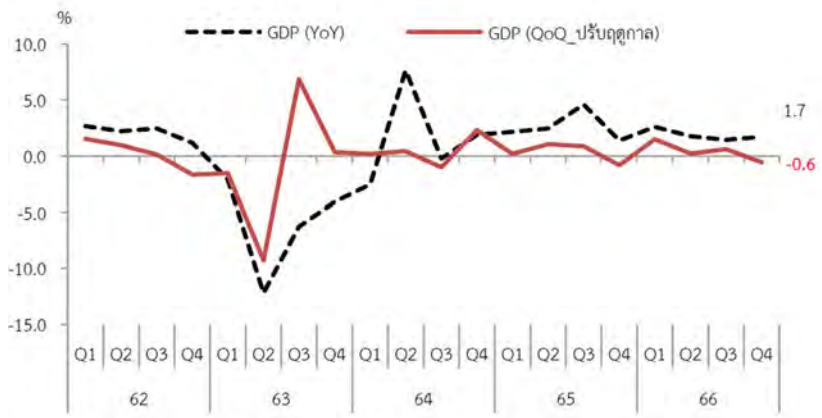
จำนวนเงินกู้ (บาท)	1,000,000,000.00 บาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม (บาท)	4,146,792,454.66 บาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (ร้อยละ)	24.34%

3. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสสี่ของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขายส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม และสาขาก่อสร้างปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสสี่ของปี 2566 ลดลงจากไตรมาสที่สาม ของปี 2566 ร้อยละ 0.6 (%QoQ_SA) รวมทั้งปี 2566 เศษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565

เศรษฐกิจไทยของปี 2566



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สศช.”)

3.2 แนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทยปี 2567

เศรษฐกิจไทยในปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 – 3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การกลับมาขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก (2) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และ (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 2.9 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 - 1.9 และดุลบัญชีสะพัดมีแนวโน้มเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

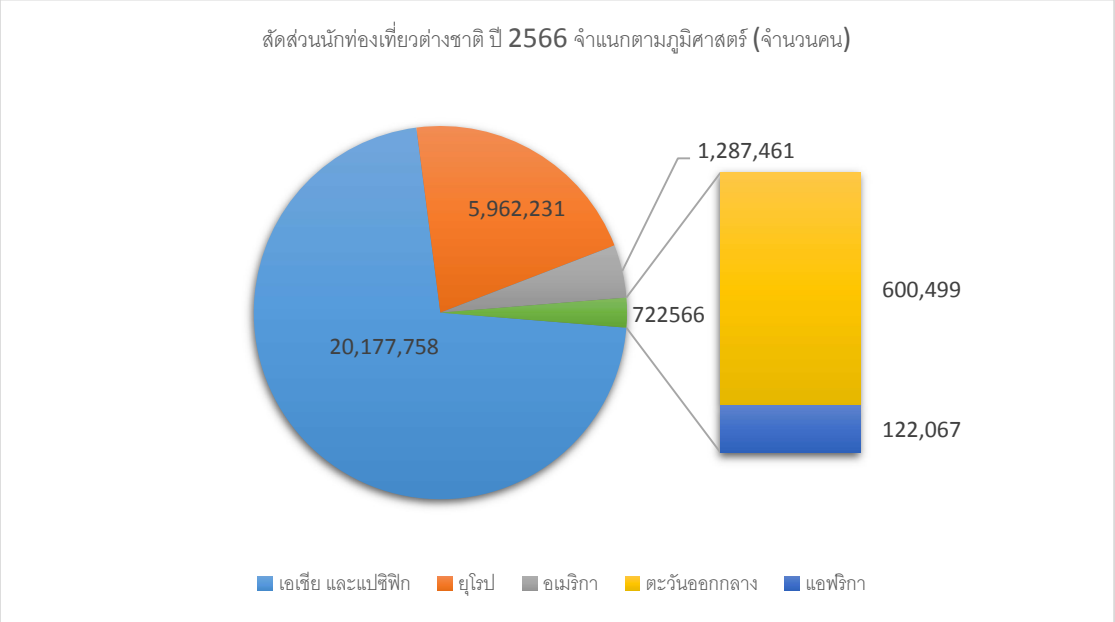
3.3 ภาพรวมสถานการณ์การท่องเที่ยว ปี 2566

	จำนวนนักท่องเที่ยวรายเดือน										
	จำนวน (คน)						%CH (Y-o-Y)				
	2566	2565	2564	2563	ปี 2562R	ปี 2561	66/65	65/64	64/63	63/62	62/61
มกราคม	2,144,948	133,903	7,694	3,810,155	3,713,172	3,531,483	+15.02	+16.40	-1.00	+0.03	+5.14
กุมภาพันธ์	2,113,550	152,954	5,741	2,061,990	3,600,922	3,552,119	+12.82	+25.64	-1.00	-0.43	+1.37
มีนาคม	2,269,733	210,836	6,737	819,429	3,478,687	3,494,645	+9.77	+30.30	-0.99	-0.76	-0.46
เมษายน	2,182,100	293,350	8,529	-	3,216,929	3,096,067	+6.44	+33.39			+3.90
พฤษภาคม	2,013,852	521,410	6,052	-	2,736,598	2,737,834	+2.86	+85.15			-0.05
มิถุนายน	2,241,201	767,497	5,694	-	3,056,697	3,013,304	+1.92	+133.79			+1.44
กรกฎาคม	2,490,643	1,124,227	18,056	-	3,342,750	3,177,088	+1.22	+61.26			+5.21
สิงหาคม	2,468,042	1,174,743	15,105	-	3,472,655	3,229,031	+1.10	+76.77			+7.54
กันยายน	2,130,596	1,309,115	12,237	-	2,890,039	2,636,115	+0.63	+105.98			+9.63
ตุลาคม	2,197,017	1,475,430	20,272	1,201	3,074,099	2,704,002	+0.49	+71.78	+15.88	-1.00	+13.69
พฤศจิกายน	2,637,077	1,748,366	91,255	3,065	3,386,366	3,170,996	+0.51	+18.16	+28.77	-1.00	+6.79
ธันวาคม	3,261,257	2,241,195	230,497	6,556	3,947,337	3,835,510	+0.46	+8.72	+34.16	-1.00	+2.92
รวม (YTD)	28,150,016	11,153,026	427,869	6,702,396	39,916,251	38,178,194	+1.52	+25.07	- 0.94	- 0.83	4.55

ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา

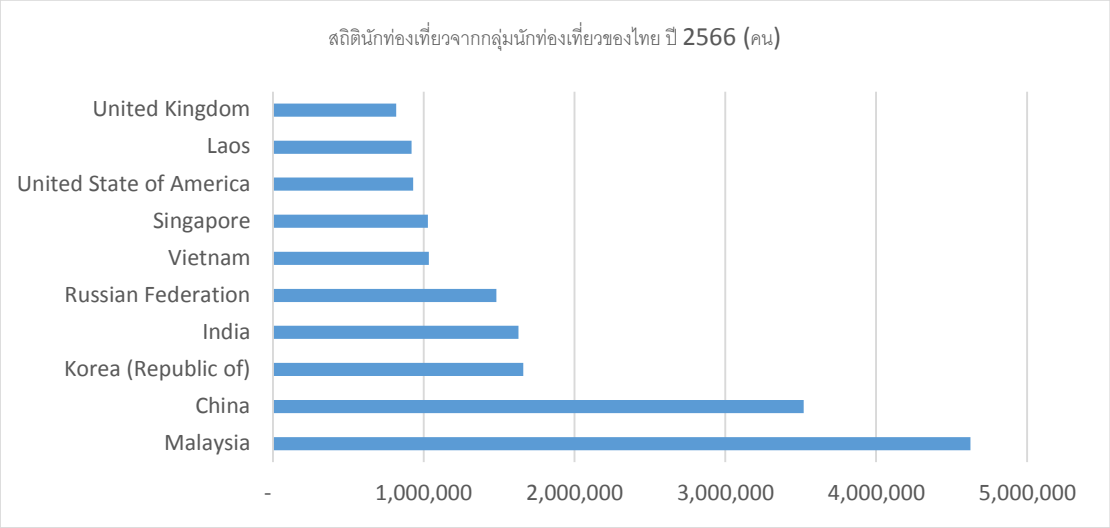
การท่องเที่ยวในประเทศไทยปี 2566 มีการปรับตัวดีขึ้นอย่างมาก โดยมีตัวเลขนักท่องเที่ยวสะสมที่ 28,150,016 ถือเป็นตัวเลขที่เพิ่มขึ้นกว่า 1.5 เท่า เมื่อเทียบกับ ปี 2565 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากมาตราการกระตุ้นการท่องเที่ยว ส่งผลให้การเดินทางระหว่างประเทศดีขึ้น และประกอบกับความเชื่อมั่นในการท่องเที่ยวมีสัญญาณที่ดีขึ้น ทั้งนี้จำนวนนักท่องเที่ยวจากตลาดหลัก อย่างจีน ยังคงหดตัวอันเนื่องมาจากมาตรการกักกันโรคของจีน ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนมีจำนวนน้อย เทียบจากช่วงก่อนโควิดที่มีนักท่องเที่ยวชาวจีนประมาณ 10 ล้านคน ปัจจุบัน สิ้นปี 2566 มีนักท่องเที่ยวชาวจีนประมาณ 3.5 ล้านคน

การท่องเที่ยวในไทย ณ ปัจจุบันนักท่องเที่ยวกว่า 20.1 ล้านคน หรือเทียบเท่าร้อยละ 72 เป็นชาวเอเชียและแปซิฟิก, จำนวน 5.9 ล้านคน หรือร้อยละ 21 เป็นชาวยุโรป



ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา

ทั้งนี้ หากพิจารณาตามสัดส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยมากที่สุด จะเป็นชาวมาเลเซียที่ 4.6 ล้านคน รองลงมาเป็น จีน, เกาหลีใต้, และ อินเดีย ที่ 3.5 ล้านคน, 1.6 ล้านคน, 1.6 ล้านคน ตามลำดับ



ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา

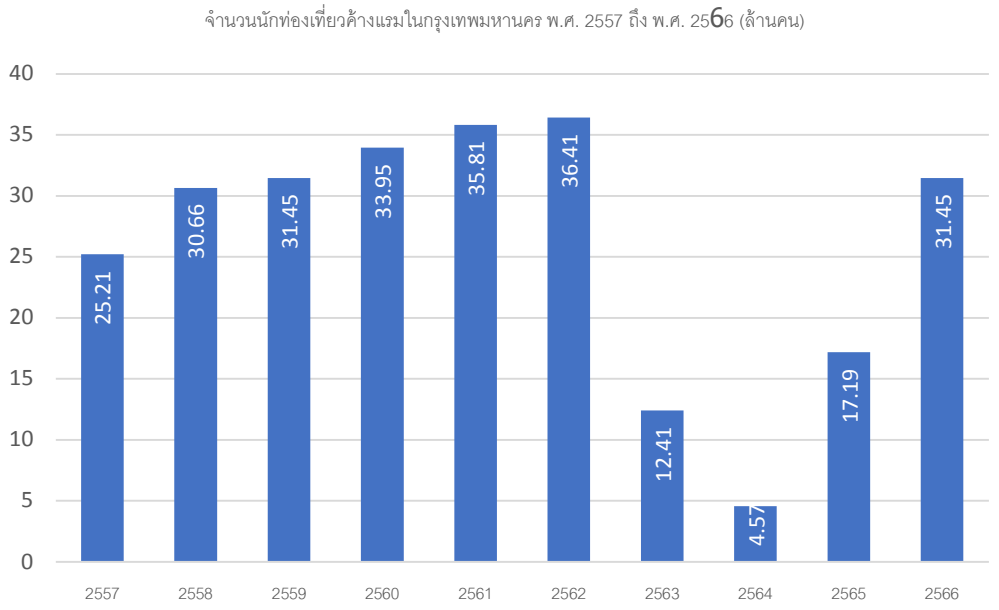
แนวโน้มโรงแรมทั่วประเทศ

สถานการณ์ธุรกิจโรงแรมในไทย ปี 2566 ค่อย ๆ ฟื้นตัวจากเหตุการณ์โรคระบาด โควิด-19 อันเนื่องมาจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ และการปลดมาตรการควบคุมโรค จึงส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติกลับเข้ามาเที่ยวในประเทศไทย โดยคาดว่าต้องใช้เวลาอย่างน้อย 1-2 ปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับช่วงก่อนโรคระบาดโควิด-19 (38-40 ล้านคน)

3.4 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร

ตลาดท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครได้ชื่อว่าเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นที่นิยมของชาวต่างชาติด้วยปัจจัยหลายๆ ประการได้แก่ สภาพอากาศที่เหมาะสม การผสมผสานระหว่างวัฒนธรรมไทยกับความสะดวกสบายและทันสมัย อีกทั้งที่พักอาศัยที่มีคุณภาพดีในราคาที่เหมาะสมในระดับราคาที่ยอมรับได้สาหรับกลุ่มคนที่หลากหลาย กรุงเทพมหานครที่สถานที่ท่องเที่ยวที่หลากหลาย มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันทั้งด้านอาหาร แหล่งช้อปปิ้ง สถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจสำหรับชาวต่างชาติ และมีเอกลักษณ์ของความเป็นไทย



ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา

สถานการณ์การท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ มีการฟื้นตัวที่ได้หลังจากช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ผ่านมา จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 270 (YoY) และนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ลดลงถึง ร้อยละ 82 (YoY) จากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ ในปี 2564 และ 2565 อย่างไรก็ตามสถานการณ์ใน ปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวและตัวเลขผู้พักอาศัย ณ ปี พ.ศ. 2566 มีการปรับตัวดีขึ้น ปัจจุบันอยู่ที่ 31.4 ล้านคน ซึ่งเป็นตัวเลขที่สูงกว่า ผู้เข้าพักในกรุงเทพสะสมทั้งปีของปี พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2565 รวมกัน

3.5 ภาพรวมตลาดโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

อุปทาน

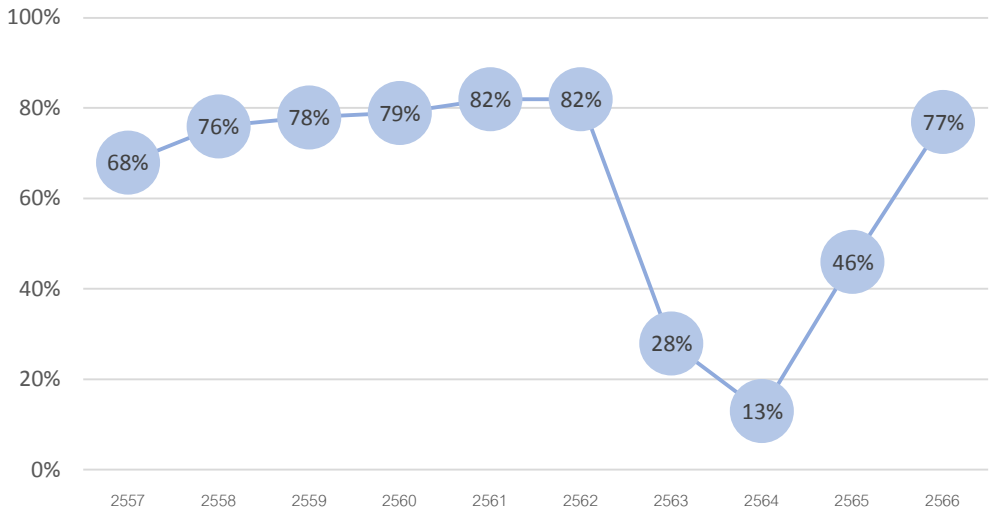
จากการสำรวจและรวบรวมข้อมูลพบว่า อุปทานโรงแรมในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนห้องสะสม ของปี 2566 รวมประมาณ 142,714 ห้อง โดยจำนวนการเปิดโครงการใหม่ในปี 2566 อยู่ที่ 399 ห้อง ทั้งนี้ในปี 2566 มีโครงการที่กำลังพัฒนาที่รอจะเปิดตัวในอนาคตอยู่ ทั้งหมดหลายโครงการ อุปทานในอนาคตคาดว่าจะมีโรงแรมทยอยเปิดใหม่ตามแผนในปี 2567-2570 อีกจำนวนไม่น้อยกว่า 10,000 ห้อง

จำนวนอุปทานรวมและอุปทานใหม่ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2560 - 2566

ที่มา: ฝ่ายวิจัย บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์

อัตราการเข้าพักโรงแรมในกรุงเทพมหานคร ปี 2557 - 2566 (ร้อยละ)

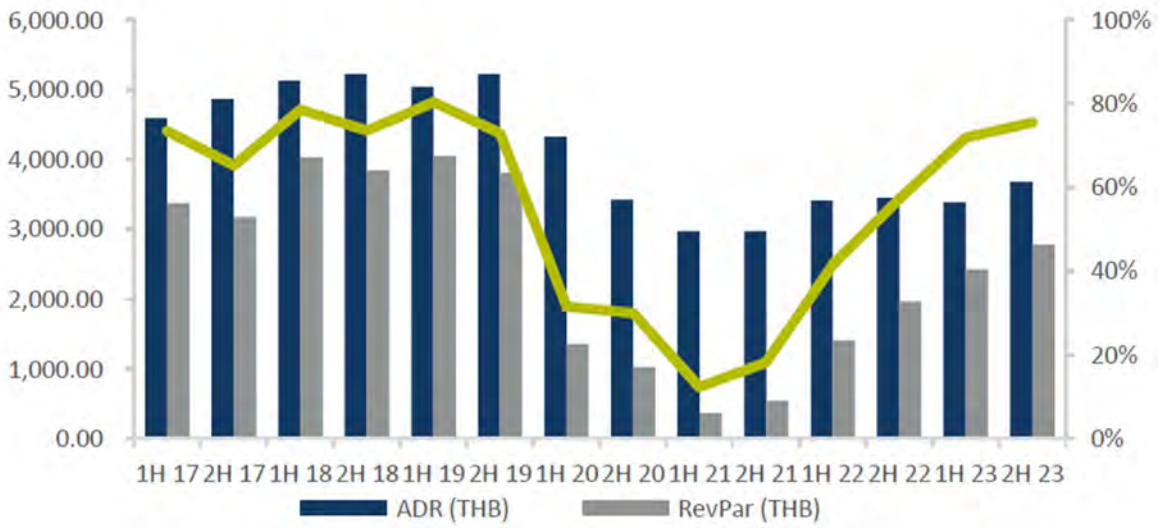


ที่มา: สำนักงานปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ปัจจัยในการขับเคลื่อนอุปสงค์และแนวโน้มในอนาคต

ประเทศไทยยังเป็นจุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยวที่ชาวต่างชาติให้ความนิยม สังเกตได้จากอัตราการเร่งของอุปทาน และอุปสงค์ในช่วงก่อนวิกฤตการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 นั้น เติบโตใกล้เคียงกันที่ร้อยละ 6 แม้ว่าอัตราการเข้าพักจะลดลงในช่วงวิกฤตโควิด-19 แต่ปัจจุบันสถานการณ์เริ่มคลี่คลายจากการกระจายตัวของวัคซีนอย่างทั่วถึง นักท่องเที่ยวเริ่มมีการทยอยเดินทางกลับเข้ามาในประเทศ และอัตราการเข้าพักโรงแรมเริ่มปรับตัวดีขึ้น เป็นลำดับ

3.6 ผลการดำเนินงานของโรงแรมในกรุงเทพมหานคร



ที่มา: ฝ่ายวิจัย บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการเข้าพักโรงแรมในกรุงเทพมหานคร ปี2566 มีการปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 20 เนื่องจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยว ทำให้มีการท่องเที่ยวจากทั้งในและนอกประเทศเพิ่มมากขึ้น โดยมีรายได้เฉลี่ยห้องขายต่อวันในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 3,678 บาทต่อคืน เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 8 สืบเนื่องจากนโยบายของโรงแรมมีแนวโน้มปรับเพิ่มรายได้เฉลี่ยห้องขายต่อวันให้ทดแทนการขาดหายไปของจำนวนนักท่องเที่ยว จำนวนผู้ที่เดินทางเข้ามาเพื่อพักผ่อนมีจำนวนมากขึ้น ขณะที่กลุ่มที่เดินทางเพื่อธุรกิจและกรุ๊ปทัวร์มีจำนวนลดน้อยลง ทั้งนี้ปี 2567 คาดการว่ารายได้เฉลี่ยห้องขายต่อวันในกรุงเทพมหานครจะคงที่อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2566 รายได้เฉลี่ยต่อห้องที่มีทั้งหมด (RevPar) เพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญกล่าวคือการเพิ่มขึ้นของ RevPar มาจากสองปัจจัยที่สำคัญทั้งการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้า และรายได้เฉลี่ยห้องขาย โดยที่เพิ่มขึ้นอยู่ที่ 2,772 บาทต่อจำนวนห้องที่มีทั้งหมด

3.7 แนวโน้มของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

<u>แนวโน้มธุรกิจโรงแรมในบริเวณกรุงเทพมหานคร</u>

แนวโน้มปี 2567

จากการสำรวจ และรวบรวมข้อมูลคาดว่า ธุรกิจโรงแรมปี 2567 มีแนวโน้มการปรับตัวที่ดีขึ้น จากการ`กระตุ้นการท่องเที่ยวการท่องเที่ยว และการลดมาตรการในการกักกันโรคทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางเข้าออกประเทศได้อย่างสะดวกสบายมากขึ้น เห็นได้ชัดจากตัวเลขนักท่องเที่ยวที่ค่อยๆ ปรับตัวสูงขึ้น ในปัจจุบันมีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเพิ่มขึ้น กว่า 1.5 เท่า เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ขณะเดียวกันได้มีการจัดกิจกรรมต่างๆ เพิ่มขึ้น จนใกล้ เคียงสถานการณ์ปกติ อาทิเช่น การจัดประชุมสัมมนา, การจัดงานนิทรรศการ, การจัดคอนเสิร์ต อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ คาดว่าจะต้องใช้เวลาอย่างน้อย 1-2 ปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับช่วงก่อนโควิด-19 (ประมาณ 38-40 ล้านคน) ทั้งนี้การลดมาตรการในการควบคุมโรคของประเทศจีน เป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญ เนื่องจาก นักท่องเที่ยวชาวจีนเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักของไทย

แนวโน้มธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ระดับบนในกรุงเทพมหานคร

ตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ระดับบนในกรุงเทพมหานคร เริ่มมีการฟื้นตัวดีขึ้น จากปีก่อน ซึ่งเป็นการฟื้นตัวที่มาจากกลุ่มนักธุรกิจที่มีการทยอยการลงทุนเข้ามาในไทยมากขึ้น ในช่วงปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงลักษณะของผู้ใช้บริการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ระดับบนในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะบริเวณถนนราชดำริและถนนราชประสงค์ พบว่ากลุ่มลูกค้าเป็นผู้บริหารระดับสูงทั้ง ชาวไทย และชาวต่างชาติ (Expat) ของบริษัทขนาดใหญ่ซึ่งมีที่ตั้งอยู่ใจกลางศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการความเป็นส่วนตัวในระดับสูง (Privacy) โดยลักษณะการเช่าเป็นการอยู่อาศัยในระยะยาว (ประมาณ 1-3 ปี เป็นอย่างน้อย) ส่งผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของผู้ให้บริการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ระดับบนในบริเวณดังกล่าวได้รับผลกระทบค่อนข้างจำกัด และมีแนวโน้มในการกลับสู่ภาวะปกติได้เร็วกว่าผู้ให้บริการทั่วไป ทั้งนี้ การเปิดตัวใหม่ของอาคารสำนักงานให้เช่า ในบริเวณราชดำริ และถนนวิทยุ จะเป็นอีกปัจจัยที่ทำให้มีผู้สนใจพักอาศัยในเซอวิส อพาร์ทเมนท์ในทำเลนี้มีมากขึ้น

แนวโน้มธุรกิจโรงแรม 4 – 5 ดาว บริเวณเขาใหญ่

ธุรกิจโรงแรมเกรด 4-5 ดาว บริเวณพื้นที่เขาใหญ่ในปี 2566 ร้อยละ 90 มาจากอุปสงค์ชาวไทยที่ท่องเที่ยวภายในประเทศ และอีกร้อยละ 10 เป็นชาวต่างชาติ เช่น ชาวสิงคโปร์และมาเลเซีย ที่นิยมจองห้องพักผ่านช่องทาง Online Travel Agencies ซึ่งนอกจากการคลี่คลายของโรคระบาดแล้ว มาตรการสนับสนุนจากภาครัฐยังเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ธุรกิจโรงแรมบริเวณเขาใหญ่มีอัตราการเข้าพักที่ดีขึ้น

4. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาในการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนโดยมีข้อกำหนดให้เจ้าของเดิมซื้อทรัพย์สินคืนเมื่อสิ้นสุดปีที่ 3 ภายหลังจากที่เข้าลงทุน ดังนั้น เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน เจ้าของเดิมจะต้องซื้อทรัพย์สินคืนตามราคาและเงื่อนไขที่ได้ระบุในสัญญาลงทุน อย่างไรก็ดี หากเจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืน สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าช่วงสังหาริมทรัพย์ในช่วงระยะเวลาที่เหลือสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ จะตกเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยไม่มีเงื่อนไขในการขายคืนให้กับเจ้าของเดิมอีกต่อไป (เว้นแต่กองทรัสต์จะใช้สิทธิแจ้งให้เจ้าของเดิมดำเนินการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน) โดยในกรณีที่กองทรัสต์พิจารณาที่จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น (ทั้งนี้ กรณีของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ อาจอยู่ภายใต้เงื่อนไขบางประการของ CPB (หากมี) ในการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว) มูลค่าทรัพย์สินจะได้รับการประเมินโดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ในขณะนั้น ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันได้ในอนาคต รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน รวมถึงสถานการณ์และผลกระทบจากปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาทิ การแพร่ระบาดของเชื้อโรคสายพันธุ์ใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มิได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานจะเกิดขึ้นหรือไม่

เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่ายทรัพย์สินในอนาคตภายหลังที่เจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืนจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทรัสต์ในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

หากกองทรัสต์ขายคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิม เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะได้รับชำระราคาทรัพย์สินในราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาที่เกี่ยวข้องจำนวน 4,107 ล้านบาท อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ไม่สามารถขายคืนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม หรือเจ้าของทรัพย์สินเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืน เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB จะมีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 18 ปี (จากเดิมสิทธิการเช่าเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนมีระยะเวลาประมาณ 21 ปี) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเข้าพัก และ/หรือ อัตราค่าห้องพัก หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.3 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก และผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก และผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก และผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การที่ผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ร่วมกับผู้เช่าทรัพย์สินหลัก อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินหลัก และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานที่สามารถควบคุม ดูแลผลการดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม และ/หรือ ผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ โดยผู้เช่าทรัพย์สินหลักจะต้องส่งมอบงบประมาณประจำปีและแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุนให้แก่กองทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมถึงรายงานทางการเงิน รายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน งบการเงินประจำปี หรือรายงานอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ซึ่งใน

กรณีที่ผลประกอบการของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม และ/หรือ ผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ไม่เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวางแผนร่วมกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักและผู้บริหารโรงแรมเพื่อลดผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

4.1.4 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยทรัสตีได้เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น สัญญาเช่าระยะยาว สัญญาซื้อทรัพย์สินคืน สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินคืน สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของเดิม และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

นอกจากนี้ กองทรัสต์โดยทรัสตีได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ MRB กับ DTGO สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และทำสัญญาตกลงกระทำการยู เขาใหญ่กับ DTP สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ เพื่อกำหนดให้ DTGO และ DTP ดูแลและดำเนินการใด ๆ ให้ MFC และ MHR ตามลำดับ ปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่ได้เข้าทำกับกองทรัสต์อย่างเคร่งครัดและครบถ้วน รับประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ MFC และ MHR โดยเป็นการรับประกันการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาที่ได้เข้าทำกับกองทรัสต์ เว้นแต่การชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ โดยมีจำนวนเงินต้นสำหรับการรับประกันภาระหน้าที่ของ MFC ไม่เกิน 3,797,000,000 บาท และสำหรับการรับประกันภาระหน้าที่ของ MHR ไม่เกิน 310,000,000 บาท

ทั้งนี้ ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องก็ตาม คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดคำรับรองข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์กับคู่สัญญา และสำหรับการลงทุนในโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB หากกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์สามารถขาย โอน หรือหาประโยชน์จากสัญญาเช่าระยะยาว และ/หรือ สัญญาลงทุนอื่น ๆ ให้แก่บุคคลอื่น หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงและสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลอื่นได้ โดยเจ้าของทรัพย์จะรับผิดชอบค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการขาย โอน หรือหาประโยชน์หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงและสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมด และ MFC ตกลงจะให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการขอความยินยอมจาก CPB เพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ชักช้า การทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับการขาย โอน หรือหาประโยชน์ หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงและสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ผู้รับโอน หรือผู้เช่าช่วง รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าระยะยาวให้แก่บุคคลอื่น หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงและ

สังหาริมทรัพย์แก่บุคคลอื่นแล้วได้เงินน้อยกว่าค่าตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด MFC ยังคงต้องรับผิดชอบชำระหนี้ในส่วนต่างให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วน

แต่อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม

4.1.5 ความเสี่ยงที่เจ้าของเดิมไม่ซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนภายในระยะเวลาที่กำหนด

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามหลักเกณฑ์คณะกรรมการ ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับข้อกำหนดในการขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนคืนให้แก่เจ้าของเดิม ดังนี้

(1) โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ซึ่งกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์นั้น MFC ซึ่งเป็นเจ้าของเดิมจะซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ในรูปแบบการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันในสัญญาซื้อทรัพย์สินคืน โดย MFC ตกลงซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนคืนจากกองทรัสต์โดยการขอใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน โดย MFC ต้องแสดงจนเป็นที่พอใจแก่ทรัสตีของกองทรัสต์ว่า MFC มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวตามที่กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดไม่เกิดขึ้นไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ ในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน MFC ตกลงให้กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งนี้ หาก MFC ไม่ซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ในรูปแบบการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้ในสัญญาซื้อทรัพย์สินคืน กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย

ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์จาก MFC และกองทรัสต์ได้กำหนดสิทธิของกองทรัสต์เพิ่มเติมในสัญญาเช่าระยะยาว และ/หรือ สัญญาซื้อทรัพย์สินคืน และ/หรือ สัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะจำหน่าย จ่าย โอน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าว และ/หรือ สัญญาลงทุนอื่น ๆ รวมถึงสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทอดต่อไปให้แก่บุคคลใด ๆ ตามที่กองทรัสต์กำหนดได้ ถ้ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา โดย MFC จะไม่คัดค้าน หรือเรียกค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทรัสต์ และจะดำเนินการใด ๆ รวมทั้งการขอความยินยอมจาก CPB ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB เพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่ดำเนินการตามที่กล่าวมา กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิ (แต่มิใช่หน้าที่) ในการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนด ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ โดยกองทรัสต์จะส่งคำบอกกล่าวล่วงหน้าให้แก่ MFC เพื่อแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนด

อย่างไรก็ดี CPB ได้พิจารณากำหนดเงื่อนไขในการจำหน่าย จ่าย โอน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าระยะยาว และ/หรือ สัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ หรือในการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทอดต่อไปให้แก่บุคคลอื่นตามที่กล่าวมาข้างต้น เช่น เงื่อนไขในการนำส่งสำเนาสัญญา ข้อตกลง เงื่อนไข รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ให้แก่ CPB เงื่อนไขในการเรียกให้กองทรัสต์เข้าผูกพันตนกับ CPB ต่อไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB รวมถึงเงื่อนไขในการให้ CPB พิจารณาคุณสมบัติของผู้รับโอนหรือผู้เช่าช่วงและจะต้องได้รับความ ยินยอมจาก CPB เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน หรือ CPB อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขอื่นใดเพิ่มเติม ตามที่ CPB เห็นสมควร เป็นต้น

ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์พิจารณาดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขข้างต้น กองทรัสต์อาจมีข้อจำกัดจากเงื่อนไขของ CPB ในการที่จะดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ หรือให้เช่าช่วงต่อไป อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์จาก MFC โดยไม่ตกอยู่ภายใต้ข้อจำกัดจากเงื่อนไขของ CPB

(2) โครงการยู เขาใหญ่ ซึ่งกองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการยู เขาใหญ่ และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในโครงการยู เขาใหญ่ ในรูปแบบของการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดจาก MHR ตามเงื่อนไขที่ตกลงกันในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวคืนจากกองทรัสต์ MHR ซึ่งเป็นเจ้าของเดิมมีหน้าที่ซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินคืนในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน เว้นแต่กองทรัสต์จะกำหนดเป็นอย่างอื่น และกองทรัสต์สามารถแจ้งให้ MHR ดำเนินการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน

ทั้งนี้ หาก MHR ไม่ซื้อทรัพย์สินคืนตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินคืน กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์จาก MHR นอกจากนี้ กองทรัสต์มีสิทธินำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนออกจัดหาประโยชน์ รวมถึงสามารถขายหรือโอนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้แก่บุคคลอื่นได้ และกองทรัสต์จะกำหนดสิทธิของกองทรัสต์เพิ่มเติมในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะจำหน่ายจ่าย โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ให้แก่บุคคลใด ๆ ตามที่กองทรัสต์กำหนดได้ ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่ดำเนินการตามที่กล่าวมา กองทรัสต์สามารถแจ้งให้ MHR ดำเนินการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนได้ด้วย

อย่างไรก็ดี ไม่ว่าจะเป็นกรณีตาม (1) และ/หรือ (2) และไม่ว่ากองทรัสต์จะบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาที่เกี่ยวข้องอย่างไร การที่เจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืนตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ จะทำให้กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลตอบแทนที่คาดการณ์ไว้เนื่องจากกองทรัสต์จะมีภาระในการหาผู้ซื้อ/ผู้รับโอนหรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ ที่มีความสามารถในการประกอบธุรกิจโรงแรมและได้มาตรฐานที่เทียบเท่า แต่ทรัพย์สินทั้งหมดจะเป็นของกองทรัสต์โดยไม่มีเงื่อนไขในการขายคืนให้กับเจ้าของเดิมอีกต่อไป (เว้นแต่กองทรัสต์จะใช้สิทธิแจ้งให้เจ้าของเดิมดำเนินการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน) กล่าวโดยสรุป กองทรัสต์มีทางเลือกในการดำเนินการภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครบกำหนด 3 ปี และเจ้าของเดิมไม่มีการดำเนินการซื้อทรัพย์สินคืนดังนี้

ก) ในกรณีที่กองทรัสต์เลือกขายหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้แก่ผู้ซื้อ/ผู้รับโอนรายใหม่ ผลกระทบของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน เทียบกับราคาซื้อทรัพย์สินคืนที่ 4,107 ล้านบาท โดยหากมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปีของปีที่ 3 สูงกว่าราคาซื้อทรัพย์สินคืนดังกล่าวจะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลตอบแทนที่สูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ แต่หากมูลค่าทรัพย์สินที่ขายหรือจำหน่ายได้ ณ สิ้นปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน ต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สินคืนดังกล่าว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ดี ในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์ได้กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องให้ MFC หรือ MHR ตกลงรับผิดชอบเงินส่วนต่างหากกองทรัสต์ขายหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB หรือโครงการยู เขาใหญ่ (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ผู้ซื้อ/ผู้รับโอนรายใหม่ได้ในราคาที่น้อยกว่าราคาซื้อทรัพย์สินคืนที่กำหนด รวมถึงรับผิดชอบค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกิดจากการขายหรือโอนทรัพย์สินนั้นทั้งหมด โดย MFC หรือ MHR ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่กองทรัสต์เลือกที่จะไม่ขายหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนให้แก่ผู้ซื้อ/ผู้รับโอนรายใหม่ หรือในกรณีที่ไม่สามารถหาผู้ซื้อ/ผู้รับโอนรายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจยังคงจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้โดยให้ MFC และ/หรือ MHR เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สินอยู่ต่อไปได้ แต่หากสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด เช่น MFC และ/หรือ MHR อาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ แม้กองทรัสต์จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบ

กำหนดอายุสัญญา เนื่องจากความผิดของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยกองทรัสต์อาจหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ซึ่งมีศักยภาพในการบริหารทรัพย์สินมาทดแทนซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็น กองทรัสต์อาจเลือกที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินแทนผู้เช่าชั่วคราว (และมีการแจ้งสำนักงาน ก.ล.ต.ตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด) นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เลือกที่จะไม่ขายหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนให้แก่ผู้ซื้อ/ผู้รับโอนรายใหม่ หรือในกรณีที่ไม่สามารถหาผู้ซื้อ/ผู้รับโอนรายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจดำเนินการเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมเพื่อฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้มีการบังคับตามสัญญาเข้าลงทุนกับผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับชดเชยและเยียวยาต่อค่าเสียหายต่าง ๆ ต่อกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีความยุ่งยากและใช้เวลานานและไม่สามารถคาดการณ์ระยะเวลาสิ้นสุดกระบวนการ และผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาลจึงอาจส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อันอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ใช้ในการพิจารณาในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าการขายหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้แก่ผู้ซื้อ/ผู้รับโอนรายใหม่นี้เป็นทางเลือกหลักที่เหมาะสมในการดำเนินการ อย่างไรก็ดี หากเจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืนตามเงื่อนไข การพิจารณาและตัดสินใจในการดำเนินการจะขึ้นอยู่กับสถานการณ์ และข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ณ เวลานั้น ๆ โดยอาจเลือกทางเลือกอื่นที่แตกต่างออกไป โดยปัจจัยในการพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์อาจขึ้นอยู่กับระยะเวลาขั้นตอน ผลประโยชน์ที่จะได้รับ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการบังคับตามสิทธิของกองทรัสต์ในแต่ละทางเลือก หรือปัจจัยและข้อพิจารณาอื่นใด ตามสถานการณ์ และข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ณ เวลานั้น ๆ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจจะเสนอการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อาทิ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ทั้งนี้ ไม่นับรวมในส่วนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวจากการซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์โดย MFC/MHR หรือตามที่กำหนดในสัญญาลงทุน) หรือการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

ประกอบกับที่ตั้งของทั้ง 2 โครงการตั้งอยู่ในเขตทำเลที่ดีโดยโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร และโครงการยู เขาใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดนครราชสีมา นอกจากนี้ สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB นั้น MFC ในฐานะเจ้าของเดิมและได้เช่าที่ดินและอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวมาจาก CPB ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB นั้น มีข้อกำหนดที่ให้สิทธิแก่ MFC ในการต่ออายุการเช่าออกไปได้อีก 30 ปี เมื่อครบกำหนดระยะการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB (ปัจจุบันเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 21 ปี) เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ต่อไป โดยหาก MFC ไม่ได้ทำการซื้อ

ทรัพย์สินคืน ก็เท่ากับ MFC ได้สละสิทธิที่จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวไป ดังนั้น เจ้าของเดิมควรจะมีแรงจูงใจที่จะซื้อทรัพย์สินคืนตามสัญญา

นอกจากนี้ สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ MHR ควรจะมีแรงจูงใจที่จะซื้อทรัพย์สินคืน ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

1. โครงการยู เขาใหญ่ เป็นทรัพย์สินที่ยังคงสร้างกำไร และกระแสเงินสดให้แก่ MHR อย่างต่อเนื่อง แม้กระทั่งท่ามกลางวิกฤติเศรษฐกิจ และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งการจะสร้างโรงแรมและพัฒนาธุรกิจให้เกิดความมั่นคงนั้นต้องใช้เวลานานนับปี อย่างไรก็ตาม ด้วยสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบันจึงเป็นเรื่องหลีกเลี่ยงไม่ได้ ที่ทาง MHR จำเป็นจะต้องใช้ทรัพย์สินที่มีอยู่ในการสร้างสภาพคล่องเพิ่มเติม ซึ่ง MHR จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ในราคา 310 ล้านบาท ทั้งนี้ภายใต้สมมุติฐานของผู้ประเมินซึ่งเชื่อว่าในปี 2568 ที่เป็นช่วงกำหนดเวลาการซื้อทรัพย์สินคืน สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศจะกลับสู่สภาวะปกติแล้ว และมีราคาประเมินของทรัพย์สินที่คาดการณ์ไว้ที่ประมาณ 370 ล้านบาท ดังนั้นหาก MHR ไม่ซื้อทรัพย์สินคืน จะถือเป็นการปฏิเสธโอกาสในการซื้อทรัพย์คืนในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด ซึ่งล้วนเป็นผลเสียต่อ MHR ทั้งสิ้น

2. ผลจากการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พ.ศ.2560 ทำให้พื้นที่ส่วนใหญ่ในบริเวณเขาใหญ่อยู่ในเขตที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว) และประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว) ส่งผลให้เกิดอุปสรรคอย่างมากในการพัฒนาโรงแรมโครงการใหม่ในพื้นที่ดังกล่าว ดังนั้นหากทาง MHR เสียโครงการยู เขาใหญ่ไป การที่ MHR จะสามารถเข้าไปเป็นผู้ประกอบกิจการโรงแรมในพื้นที่ดังกล่าวได้อีก คือการขอซื้อโรงแรมจากผู้ประกอบการรายอื่น ซึ่งด้วยอุปทานโรงแรมที่มีอยู่อย่างจำกัดนั้น ทำให้มีแนวโน้มสูงมากที่ทาง MHR จะต้องซื้อด้วยราคาที่สูงกว่าราคาซื้อคืนที่ตกลงไว้กับกองทรัสต์มาก

4.1.6 การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB จะไม่ได้ลงทุนในที่ดิน

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB จะไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์อาจไม่มีอำนาจในการใช้ประโยชน์ในที่ดินเยี่ยงเจ้าของที่ดินหรือผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน อย่างไรก็ดี MFC ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ และในฐานะเจ้าของสิทธิการเช่าในที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ CPB และวชิราวุธ จะดำเนินการใด ๆ ให้กองทรัสต์ ลูกค้า คู่สัญญา ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนรวมถึงผู้ใช้บริการของโครงการและผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออก และสัญจรภายในโครงการได้โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการไม่ได้ลงทุนในที่ดินจะไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน นอกจากนี้ ในสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างกองทรัสต์กับ MFC จะจัดให้มีข้อสัญญาซึ่งระบุให้ MFC มีหน้าที่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาเช่าหลัก ซึ่งได้แก่ สัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB และ

สัญญาเช่าที่ดินกับวชิราวุธอย่างเคร่งครัด รวมทั้งชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดตามสัญญาเช่าหลักตามกำหนดระยะเวลา และจะไม่กระทำการใด ๆ อันอาจจะทำให้มีการผิดนัดหรือมีการผิดสัญญาเช่าหลัก ซึ่งอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อสิทธิในการเช่าช่วงและการเช่าของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าระยะยาว นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ ลูกค้า คู่สัญญา ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์เข้าลงทุนไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออก และสัญจรในโครงการได้ กองทรัสต์จะสามารถดำเนินการกับ MFC

4.1.7 ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB อาจสิ้นสุดลงในกรณีที่สัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB นั้น กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงพื้นที่อาคารที่ใช้สำหรับประกอบธุรกิจโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และงานระบบที่ใช้สำหรับประกอบธุรกิจในโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด โดยการเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาว กับ MFC ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ดังกล่าวจะไม่รวมส่วนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ ถึงแม้ว่า MFC ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงจะได้เช่าทั้งที่ดินและอาคารมาจาก CPB ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB จึงเกิดความเสี่ยงหาก MFC ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB โดยเฉพาะภาระหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ MFC ต้องชำระให้แก่ CPB ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่อาจทำให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB หรือในกรณีที่สัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ดังกล่าวสิ้นสุดลง ทำให้กองทรัสต์สิ้นสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าผู้ให้เช่าช่วงจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่จะทำให้สัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา กองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มีข้อตกลงในสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งกองทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB เพื่อให้กองทรัสต์มั่นใจว่าจะมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB อย่างเคร่งครัด รวมถึงจะดำเนินการเพื่อให้มีข้อกำหนดให้ MFC โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดแบบมีเงื่อนไข และจะกำหนดเงื่อนไขให้ครอบคลุมถึงการได้รับค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระไว้แล้วล่วงหน้าคืนทั้งจำนวนในกรณีที่สัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB สิ้นสุดลงก่อนกำหนดระยะเวลาเพื่อเป็นมาตรการลดความเสี่ยงข้างต้นอีกด้วย ทั้งนี้ สำหรับหน้าที่ของ MFC ในการจ่ายค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ CPB ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB สัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB กำหนดให้ MFC ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ต้องวางหนังสือ

ค้ำประกันจากธนาคารในวงเงินเท่ากับค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 2 ปี เพื่อค้ำประกันการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้ากับ CPB ตามข้อกำหนดสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB จึงทำให้โอกาสที่ MFC ผิดนัดชำระเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB จึงเป็นไปได้ยาก

4.1.8 ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ MFC ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in)

ตามข้อกำหนดในการโอนสิทธิการเช่าแบบมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งจะกำหนดให้ในกรณีที่ MFC ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดมีสิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ MFC ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ได้ ทั้งนี้ หากกองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ MFC ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ดังกล่าว และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องมิได้ตกลงเป็นประการอื่น กองทรัสต์จะต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ MFC ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB มาทั้งหมด ซึ่งรวมถึงหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ CPB ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และหน้าที่ในการวางหนังสือค้ำประกันจากธนาคารในวงเงินเท่ากับค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 2 ปี เพื่อค้ำประกันการจ่ายค่าเช่าดังกล่าวด้วย ซึ่งสามารถแบ่งพิจารณาเกี่ยวกับหน้าที่ดังกล่าวเป็น 2 กรณี ดังนี้

(1) กรณีที่ MFC ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ในช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์โดยการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนด กล่าวคือในช่วง 3 ปีแรก นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และกองทรัสต์พิจารณาเข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ของ MFC ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในช่วงระยะเวลาก่อนครบกำหนด 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้น กองทรัสต์จะมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ในช่วงปีที่ 1- ปีที่ 3 เป็นจำนวนประมาณ 39 ล้านบาทต่อปี อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ความเสี่ยงที่ MFC จะผิดสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB โดยการไม่ชำระค่าเช่าในช่วง 3 ปีแรกนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นมีโอกาสเป็นไปได้ต่ำ เนื่องจากภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน MFC จะได้รับเงินจากการให้กองทรัสต์เช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากนี้ MFC มีหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ที่จะต้องวางหนังสือค้ำประกันโดยมีวงเงินจำนวนเท่ากับค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวน 2 ปีให้แก่ CPB

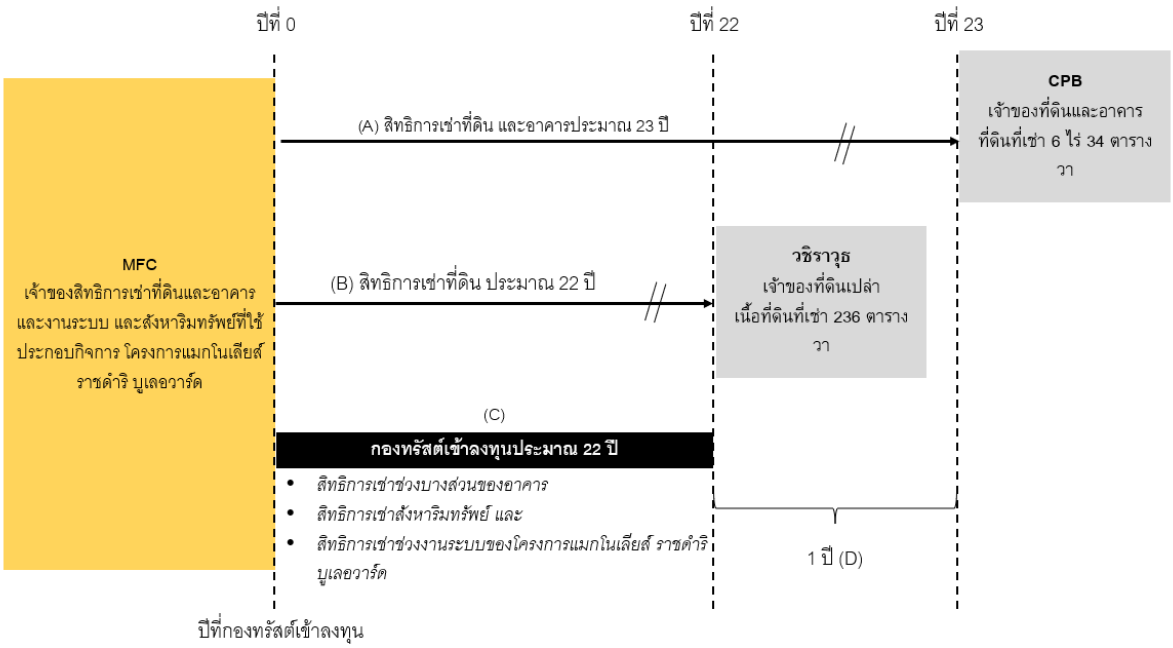
(2) กรณีที่ MFC ไม่ซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์โดยการเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนด เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีแรก นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และภายหลังวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนกระทั่งครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ในปี พ.ศ. 2589 MFC ได้ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ในช่วงเวลาดังกล่าว ซึ่งกองทรัสต์พิจารณาเข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ของ MFC ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ภายหลังจากสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนกระทั่งครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ในปี พ.ศ. 2589 ดังกล่าวนั้น ซึ่งจะมี

ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออีกประมาณ 18 ปี กองทรัสต์จะมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ในช่วงปีที่ 4 – ปีที่ 22 เป็นจำนวนประมาณ 44 – 66 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่า ภายหลังปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 มีแนวโน้มที่จะดีขึ้นจนเข้าสู่ภาวะปกติ โดยเมื่อพิจารณาอ้างอิงจากผลประกอบการของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนเกิดการระบาดของโรคโควิด-19 ในปี 2562 พบว่า มีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 101.82 ล้านบาท ซึ่งหากสถานการณ์อุตสาหกรรมท่องเที่ยวและโรงแรมเข้าสู่ภาวะปกติ กองทรัสต์จะมีกระแสเงินสดเพียงพอ และมีความสามารถที่จะชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินแก่ CPB ได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังสามารถกู้เงินจากสถาบันทางการเงินเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มสภาพคล่องเพียงพอที่จะชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินแก่ CPB ได้

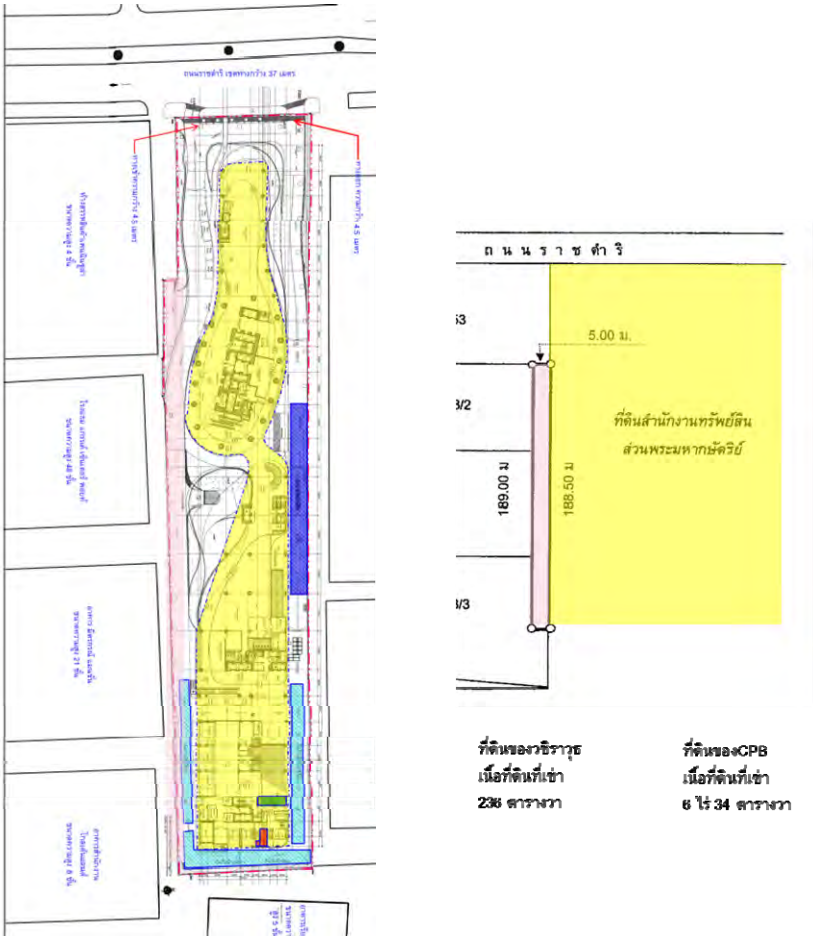
ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB แทน MFC แล้วภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ CPB ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ได้ประเมินมูลค่าโครงการโดยการหักค่าเช่าทรัพย์สินที่ต้องชำระให้แก่ CPB เป็นรายปีจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการดังกล่าวแล้ว

<u>แผนภาพที่ 1 แสดงระยะเวลาการเข้าลงทุนของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB</u>



<u>แผนภาพที่ 2 แสดงที่ตั้งของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB บนที่ดินของ CPB และที่ดินของวชิราวุธ</u>



กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB เป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปีตามข้อ (C) ในแผนภาพที่ 1 นับแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (ซึ่งเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินกับวชิราวุธ ตามข้อ (B) ในแผนภาพที่ 1) แต่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ดังกล่าวเหลืออยู่ประมาณ 23 ปี 1 เดือน ตามข้อ (A) ในแผนภาพที่ 1 (คำนวณจากวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน) ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ MFC ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องมิได้ตกลงเป็นประการอื่น กองทรัสต์จะต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ MFC ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ถึงปีที่ 23 ตามข้อ (A) ในแผนภาพที่ 1 ซึ่งมากกว่าระยะเวลาที่กองทรัสต์ประสงค์ลงทุนถึงปีที่ 22 ตามข้อ (B) ในแผนภาพที่ 1 หากวชิราวุธไม่ตกลงที่จะต่อหรือขยายอายุสัญญาเช่าที่ดินกับวชิราวุธออกไปอีก 1 ปี ตามระยะเวลาส่วนต่างที่เหลืออยู่ตามข้อ (D) ในแผนภาพที่ 1 อาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ได้ตามปกติเช่นเดียวกับช่วงระยะเวลาที่สัญญาเช่าที่ดินกับวชิราวุธยังไม่สิ้นสุด ในขณะที่กองทรัสต์ยังคงมี

ภาระหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ CPB อยู่ กรณีดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากแต่เดิมก่อนที่ MFC จะเข้ามาเป็นผู้พัฒนาโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ดนั้น ผู้พัฒนาโครงการเดิมได้มีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในนามของ CPB และได้ดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างใต้ดิน และฐานรากของอาคาร รวมถึงถังเก็บน้ำใต้ดินและงานระบบต่าง ๆ ซึ่งสำหรับการก่อสร้างในที่ดินซึ่งวชิราวุธเป็นเจ้าของและเป็นผู้ให้เช่ากับ MFC ตามสัญญาเช่าที่ดินกับวชิราวุธ (เดิมสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในช่วงเวลาที่มีการขออนุญาตก่อสร้าง และต่อมาวชิราวุธเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในปัจจุบัน) CPB ได้รับความยินยอมในการปลูกสร้างอาคารในที่ดินดังกล่าวและให้ใช้ในที่ดินดังกล่าวเป็นที่ว่างโดยไม่ได้ระบุระยะเวลาหรือข้อจำกัดในการให้ความยินยอมไว้ ดังนี้ กรณีจึงพิจารณาได้ว่า CPB มีสิทธิที่จะตั้งถังเก็บน้ำใต้ที่ดินบางส่วนของวชิราวุธ และนำที่ดินดังกล่าวไปคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (FAR) ได้ตั้งแต่แรกอยู่แล้ว ต่อมาเมื่อ MFC เข้ามาเป็นผู้พัฒนาโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ต่อจากผู้พัฒนาโครงการเดิม MFC ไม่ได้รื้อถอนโครงสร้างใต้ดินและฐานรากของอาคารเดิมที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ประกอบกับ MFC ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB และโครงสร้างใต้ดิน และฐานรากของอาคาร รวมถึงถังเก็บน้ำใต้ดินและงานระบบต่าง ๆ ที่มีมาตั้งแต่โครงการเดิมยังถือเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ด้วย หากกองทรัสต์เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB แทน MFC (Step-in) แม้จะไม่มีการต่อสัญญาเช่าที่ดินกับวชิราวุธออกไปอีก 1 ปี ตามระยะเวลาส่วนต่างที่เหลืออยู่ตามที่ได้อธิบายข้างต้น กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่ามีสิทธิในการเช่าและใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ดังนั้น ในกรณีที่ไม่สามารถต่อสัญญาเช่าที่ดินกับวชิราวุธได้ จึงอาจไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในถังเก็บน้ำใต้ดินที่ตั้งอยู่ในที่ดินของวชิราวุธ และการนำที่ดินดังกล่าวเป็นที่ว่างของอาคาร

ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีจะเป็นอย่างไร เพื่อลดความเสี่ยงของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ได้รับข้อตกลงกระทำการจาก MFC ว่าเมื่อกองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ MFC ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) แล้ว MFC จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเข้าเจรจา และ/หรือ หารือกับวชิราวุธ รวมถึงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้วชิราวุธดำเนินการต่อหรือขยายอายุสัญญาเช่าที่ดินระหว่างวชิราวุธกับ MFC ออกไปอย่างน้อยให้เท่ากับระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB ที่เหลืออยู่อีก 1 ปี ตามข้อ (D) ในแผนภาพที่ 1 ก่อนสัญญาเช่าที่ดินกับวชิราวุธจะสิ้นสุดลง โดย MFC ยังคงมีภาระหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินกับวชิราวุธสำหรับระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปอีก 1 ปี ดังกล่าว หากวชิราวุธไม่ตกลงต่อหรือขยายอายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว MFC ตกลงยินยอมชดใช้ความเสียหาย และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB สำหรับระยะเวลาที่ไม่มีการต่อหรือขยายอายุสัญญาเช่าที่ดินกับวชิราวุธออกไปด้วย อย่างไรก็ดี หากมีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับความเสียหาย และค่าใช้จ่ายดังกล่าว และมีการนำคดีความขึ้นสู่ศาลเพื่อพิจารณา จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อาจขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล ทั้งนี้ การที่จะเกิดเหตุการณ์ที่กองทรัสต์ต้องเข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ของ MFC ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ

CPB ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) นั้น อาจเป็นผลสืบเนื่องจากการที่สถานะทางการเงินของ MFC และ/หรือ DTGO (ผู้รับประกัน) ได้รับผลกระทบในทางลบจนไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB กรณีดังกล่าวจึงเป็นไปได้ว่าในท้ายที่สุดแล้ว MFC หรือ DTGO อาจไม่อยู่ในสถานะที่จะสามารถรับภาระหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินกับวชิราวุธสำหรับระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปอีก 1 ปี หรือดำเนินการชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดได้

นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์รับโอนสิทธิและหน้าที่ของ MFC ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB โดยกองทรัสต์เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB แทน MFC ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) CPB อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมได้ ในกรณีกองทรัสต์จะดำเนินการโอนสิทธิการเช่าต่อไปให้บุคคลอื่นหรือให้บุคคลอื่นเช่าช่วงต่อไป โดย CPB ได้กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติม เช่น เงื่อนไขในการนำส่งสำเนาสัญญา ข้อตกลง เงื่อนไข รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ให้แก่ CPB เงื่อนไขในการเรียกให้กองทรัสต์เข้าผูกพันตนกับ CPB ต่อไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB รวมถึงเงื่อนไขในการให้ CPB พิจารณาคุณสมบัติของผู้รับโอนหรือผู้เช่าช่วง และจะต้องได้รับความ ยินยอมจาก CPB เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน เป็นต้น อย่างไรก็ดี CPB อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขอื่น ๆ เพิ่มเติม ตามที่ CPB เห็นสมควร

4.1.9 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้หากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดตามสัญญาเช่าระยะยาว

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและเช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB โดยการเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวกับ MFC หาก MFC ไม่ยินยอมหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ตกลงกันในสัญญา แม้ว่าการเช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า/เช่าช่วงต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อาจเป็นผลให้กองทรัสต์ขาดรายได้และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับค่าสินไหมทดแทนบางส่วนหรือทั้งหมดสำหรับความสูญเสียดังกล่าวอันเนื่องมาจากการฟ้องร้องดำเนินคดีใด ๆ ที่เกี่ยวกับการทำผิดสัญญาดังกล่าว ดังนั้น การที่ MFC ทำผิดข้อสัญญาในสัญญาเช่าระยะยาวอาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าระยะยาวว่า หาก MFC ผิดนัดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าระยะยาว กระทำการใด ๆ อันทำให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์ หรือกระทำการใด ๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ โดยที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในกำหนดระยะเวลา กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาว โดย MFC จะต้องคืนเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่กองทรัสต์ทั้งจำนวน พร้อมทั้งชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้

4.1.10 ความเสี่ยงที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักอาจไม่ต่อสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์เมื่อครบระยะเวลาการเช่าหรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเนื่องจากความผิดของกองทรัสต์ และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ได้

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นลักษณะของการให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ MFC สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB โดยการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และให้เช่าทรัพย์สินแก่ MHR สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ โดยการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยทั้ง 2 กรณีมีระยะเวลาการเช่าระยะสั้น 3 ปี โดยที่กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ MFC หรือ MHR (แล้วแต่กรณี) ต่ออายุสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ดังกล่าวออกไปได้อีกไม่เกิน 7 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี (แต่ไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว หรือสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB (แล้วแต่กรณี) สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB) โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ MFC หรือ MHR (แล้วแต่กรณี) อย่างน้อย 3 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าแต่ละครั้ง ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว MFC หรือ MHR (แล้วแต่กรณี) ตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่กองทรัสต์มีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่า แม้กองทรัสต์จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์แล้ว แต่ MFC และ/หรือ MHR ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญา หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่าดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของ MFC และ/หรือ MHR ดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ MFC และ/หรือ MHR ต่ออายุสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ MFC และ/หรือ MHR อาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจาก MFC และ/หรือ MHR ได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อันอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ดี ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้รับประกัน DTGO และ DTP มีหน้าที่ดูแลและดำเนินการใด ๆ ให้ MFC และ MHR ปฏิบัติตามสัญญาที่ได้เข้าทำกับกองทรัสต์อย่างเคร่งครัดและครบถ้วน ซึ่งรวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปเมื่อกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์แล้ว และก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ MFC หรือ MHR (แล้วแต่กรณี) ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 3 เดือนล่วงหน้า เพื่อให้คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายสามารถสรุปข้อตกลงในการต่อสัญญาให้เสร็จก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ หรือเพื่อให้กองทรัสต์ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทนได้ ในกรณีที่ไม่มีการต่อสัญญากัน

นอกจากนี้ แม้ว่า MFC และ/หรือ MHR จะไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์อันเนื่องจากความผิดของกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่ MFC และ MHR มีหน้าที่ในการซื้อทรัพย์สินคืน (ระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน) แต่ในกรณีที่เจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืนในระยะเวลาที่ตกลงกันไว้ อันทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะตกเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยไม่มีเงื่อนไขในการขายคืนให้กับเจ้าของเดิมอีกต่อไป และกองทรัสต์ยังคงจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้โดยให้ MFC และ/หรือ MHR เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สินอยู่ MFC และ/หรือ MHR อาจบอกเลิกสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายได้ในกรณีกองทรัสต์ผิดนัดผิดสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ ซึ่งในกรณีที่สัญญาเช่าจัดหาประโยชน์สิ้นสุดลง กองทรัสต์อาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่แทนผู้เช่าทรัพย์สินหลักเดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักเดิม รวมทั้งอาจไม่สามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทนและจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามลำดับ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์อย่างสม่ำเสมอโดยมีฝ่ายบริหารสินทรัพย์และปฏิบัติการและฝ่ายตรวจสอบบริหารความเสี่ยง ดังนั้น หากมีเหตุให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักอาจบอกเลิกสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ก่อนครบกำหนดระยะเวลา ทีมงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะประสานงานกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักอย่างใกล้ชิดเพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

ในการนี้ ไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญและด้วยจุดเด่นของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ ในด้านทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงการให้บริการ การ

จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายเดิมน่าจะสามารถดำเนินการได้ นอกจากนี้ เพื่อให้การดำเนินกิจการเป็นไปอย่างต่อเนื่องโดยไม่สะดุดหยุดลง ในระหว่างที่ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินกระบวนการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ กองทรัสต์อาจเป็นผู้ดำเนินธุรกิจแทนผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายเดิมเป็นการชั่วคราว

ทั้งนี้ สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ซึ่งในปัจจุบัน MFC ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ได้มีการว่าจ้าง Hilton Worldwide เป็นผู้บริหารโรงแรมนั้น หากสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินสิ้นสุดลง กองทรัสต์อาจพิจารณาจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ หรือระหว่างที่กองทรัสต์ยังไม่สามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ กองทรัสต์อาจต้องดำเนินการประกอบธุรกิจเป็นการชั่วคราว ในการนี้ กองทรัสต์จะว่าจ้าง หรือดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ดังกล่าวว่าจ้าง Hilton Worldwide เป็นผู้บริหารโรงแรมต่อไป แม้ว่า MFC จะมิได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์แล้ว จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ระหว่าง MFC และ Hilton Worldwide[1] ซึ่งปัจจุบันยังคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 21 ปี (สิ้นสุดปี 2587)

อนึ่ง ในการที่กองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินธุรกิจแทนผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายเดิมเป็นการชั่วคราว กองทรัสต์จะเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายเดิม พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวทุก 6 เดือนนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้ามาดำเนินธุรกิจแทนผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายเดิมจนกว่าจะมีผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ รวมถึงดำเนินการอื่นใดตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด

4.1.11 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินหลักและความสามารถในการชำระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์โดยผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์

ที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ประกอบด้วย ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ยังมีรายได้จากการเบิกค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่ MFC ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบตามสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งปวงอันเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ อาทิเช่น ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการ

[1] โดย Hilton Worldwide Manage Limited เป็นผู้ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจ้างบริหารโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ จาก Hilton International LLC (successor by merger to HLT Waldorf=Astoria International Management Corporation)

ประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ และรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก และความสามารถในการชำระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์โดย MFC แก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจเป็นผลกระทบจากหลายปัจจัย อาทิ ภาวะการแข่งขันของโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่สูงขึ้น หรือความสามารถในการทำรายได้ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ลดลง หากผู้เช่าทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือขอเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าทรัพย์สินหลักดังกล่าวได้ หรือหากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ไม่มีความสามารถในการชำระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเอง ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้

จากผลประกอบการรายปี 2563 และปี 2564 ของ MFC[2] ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักและผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ และ MHR ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลัก มีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ต่ำกว่าค่าเช่าที่ต้องจ่ายให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ หากคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใต้สมมติฐานว่า กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมูลค่าไม่เกิน 4,107 ล้านบาท โดยที่กำหนดให้รายได้ค่าเช่าต่อปีของกองทรัสต์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และ โครงการยู เขาใหญ่ อยู่ที่ 217.49 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 79.10 ล้านบาทต่อปี (อ้างอิงข้อมูลตามประมาณการ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลา 1 ปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566)

ทั้งนี้ เงินทุนที่ MFC และ MHR จะได้รับจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องเพื่อให้การบริหารงานโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ดังนั้นหากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 มีแนวโน้มดีขึ้น ซึ่งจะส่งผลทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยกลับสู่ภาวะปกติ และทำให้โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ มีรายได้จากผลประกอบการของโรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่ดีขึ้น รวมถึงการที่ MFC และ MHR เสริมสภาพคล่องของบริษัทในเครือเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทในเครือมี

[2] ทั้งนี้ MFC ได้ดำเนินกิจการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน จำนวน 20 ห้อง ซึ่งในช่วงแรกถูกจัดไว้ในส่วนของโครงการที่พักอาศัย MRB สำหรับให้เช่าระยะยาว อย่างไรก็ตาม ในระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าระยะยาว MFC จึงได้นำห้องพักจำนวน 20 ห้องดังกล่าว มาดำเนินกิจการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงได้รับค่าเช่าในอัตราคงที่จาก MFC สำหรับการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ดังนั้น ในส่วนที่ MFC ดำเนินกิจการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ จำนวน 20 ห้อง ดังกล่าว จึงไม่ส่งผลต่ออัตราผลตอบแทนค่าเช่าของกองทรัสต์และไม่ถือว่าเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งนี้

ประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และทำให้บริษัทในเครือสามารถชำระคืนส่วนเงินทุนที่ได้รับจากการเสริมสภาพคล่องจาก MFC และ MHR ส่งผลให้ MFC และ MHR มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะสามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์อีกส่วนหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตาม ในเบื้องต้น กองทรัสต์มีแนวทางในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงโดยกองทรัสต์จะระบุไว้ในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าทรัพย์สินหลักให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักวางเงินประกันในรูปแบบของเงินสดเท่ากับค่าเช่า 3 เดือน โดยเงินประกันจะถูกยึดถือไว้โดยกองทรัสต์ตลอดอายุสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ในแต่ละคราวและทุกคราวที่จะได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ออกไป เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่กองทรัสต์อาจได้รับเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาเช่า อีกทั้ง กองทรัสต์มีมาตรการต่าง ๆ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งเป็นหน้าที่ที่ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามภายใต้สัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ในฐานะผู้เช่า นอกจากนี้ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ DTGO และ DTP สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ ตามลำดับ โดย DTGO และ DTP ตกลงดำเนินการให้ MFC และ MHR ปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาลงทุน และสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ที่ได้เข้าทำกับกองทรัสต์อย่างเคร่งครัดและครบถ้วน และยังให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ MFC และ MHR ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการของ MFC และ MHR และวงเงินใด ๆ ที่ MFC และ MHR หรือกองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ MFC และ MHR สามารถดำเนินกิจการของ MFC และ MHR ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ MFC และ MHR ได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ และเพื่อให้ MFC และ MHR สามารถปฏิบัติตามสัญญาลงทุนและสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามและตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่าทรัพย์สินหลักอยู่เสมอ หากพบว่าอาจมีความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์จะหารือกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักเพื่อหาแนวทางแก้ไขต่อไป

4.1.12 ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน

เนื่องจากการลงทุนในโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ของกองทรัสต์เป็นการลงทุนในอาคารเฉพาะพื้นที่ในส่วนที่เป็นโรงแรมในส่วนห้องพักจำนวน 171 ห้อง พื้นที่ส่วนห้องประชุม ห้องอาหาร และส่วนอำนวยความสะดวกอื่น ๆ และพื้นที่อาคารในส่วนที่ใช้เป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ในส่วนห้องพัก จำนวน 99 ห้อง รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่อำนวยความสะดวกอื่น ๆ ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้เป็นผู้ที่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องหรือผู้รับผลประโยชน์สำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในส่วนของพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนได้ ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 21,882.71 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 19.84 ของพื้นที่ทั้งหมดในส่วนของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ดังนั้น ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนของพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน และมีพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนได้รับความเสียหาย ความเสียหายที่เกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดหารายได้ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการของกองทรัสต์ได้ ซึ่งในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะกำหนดให้ MFC จัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์

อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะความเสียหายที่กระทบทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเท่านั้น ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ดังนั้น ในกรณีที่พื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนต้องหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจเป็นการชั่วคราว (ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย) จากการที่พื้นที่อื่นซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนเกิดความเสียหายและไม่สามารถใช้ดำเนินธุรกิจได้ จนมีผลกระทบต่อพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทรัสต์จัดหาประโยชน์โดยการให้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จึงยังคงจะได้รับค่าเช่าซึ่งกำหนดเป็นอัตราคงที่ตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์เช่นเดิม

4.1.13 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นผู้รับผลประโยชน์ในประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB

ปัจจุบัน โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ได้มีการจัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยระบุให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นผู้ร่วมรับผลประโยชน์ด้วย ดังนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB เสียหายหรือถูกทำลายโดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์จะไม่มีสิทธิใด ๆ ในเงินค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) ที่จะได้รับจากบริษัทประกันภัย และไม่สามารถนำเงินค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวไปใช้ซ่อมแซมหรือก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ ทั้งนี้ เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น กองทรัสต์จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าช่วงว่าในกรณีที่ทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลาย โดยโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ/หรือ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB (แล้วแต่กรณี) ยังคงดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องซ่อมแซมให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพคงเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วงภายในระยะเวลาอันสมควร โดยผู้ให้เช่าช่วงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายในระยะเวลาอันสมควร หรือกองทรัสต์เห็นว่าการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้มีสภาพคงเดิมจะใช้ระยะเวลานานเกินควร หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจในโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ/หรือ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ต่อไปได้ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยมิถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา และกองทรัสต์สามารถเรียกให้ผู้ให้เช่าช่วงคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่กองทรัสต์ทั้งจำนวน

4.1.14 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งมีภาระในการชำระดอกเบี้ย และภาระในการชำระคืนเงินต้น จึงเป็นผลให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยในช่วงอายุสัญญาเงินกู้ ในกรณีที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ตลอดจนภาระในการชำระคืนเงินต้น ซึ่งจะกระทบกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจต่ำกว่าประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรก นอกจากนี้ สัญญาเงินกู้อาจกำหนดเงื่อนไขบางประการสำหรับกองทรัสต์ โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ย และไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ได้ อาจเป็นเหตุให้ผู้ให้กู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือบังคับตามสิทธิของตนภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน เช่น ผู้ให้กู้อาจเรียกให้ชำระเงินต้นคืนในทันทีไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และ/หรือ อาจใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาหลักประกันซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด ในกรณีที่มีหลักประกันเงินกู้ตามที่กองทรัสต์ในฐานะผู้กู้ และผู้ให้กู้จะร่วมกันกำหนด

กล่าวโดยเฉพาะ ในกรณีที่เจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนคืนภายในระยะเวลาที่กำหนดและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ซื้อหรือผู้รับโอนรายใหม่ได้นั้น และหากการชำระคืนเงินต้นไม่สามารถขยายระยะเวลาหลังครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมในปีที่ 3 ออกไปได้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถชำระคืนเงินต้นได้ตามสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาเงินกู้ อันทำให้ธนาคารจะมีสิทธิบังคับหลักประกันซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การทำธุรกรรมเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ หรือการผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยในการเจรจาเกี่ยวกับข้อกำหนดต่าง ๆ ในสัญญาเงินกู้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์จะพยายามเจรจาให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในขยายระยะเวลาการชำระหนี้หลังครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมในปีที่ 3 แต่การพิจารณาให้สิทธิต่ออายุสัญญาเงินกู้ดังกล่าวหรือไม่ยังคงเป็นดุลยพินิจของธนาคารพาณิชย์แต่เพียงผู้เดียว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาหาผู้ให้กู้รายใหม่ที่กำหนดเงื่อนไขเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์มากที่สุดเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการนี้ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้ โดยมีจำนวนเงินกู้ 1,000 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งกำหนดให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายชำระดอกเบี้ยได้นั้นมีน้อย เนื่องจากอัตราส่วนหนี้ต่อทุนของกองทรัสต์ ภายหลังกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนแล้วเสร็จ คิดเป็นร้อยละ 24.35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งอัตราส่วนหนี้ต่อทุนของกองทรัสต์จะยังอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ นอกจากนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ยังเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ประกอบกับ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่มีศักยภาพที่จะจัดหารายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำประมาณการผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เบื้องต้น และจากการประมาณการภายใต้สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง เห็นว่ากองทรัสต์มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้

4.1.15 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบุคคลภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการในกรณีที่ไม่มีการซื้อทรัพย์สินคืนภายในวันเวลาที่กำหนด

ในกรณีที่ MFC และ/หรือ MHR ไม่ซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนคืนตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้เมื่อสิ้นสุดปีที่ 3 ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทรัพย์สินทั้งหมดจะเป็นของกองทรัสต์โดยไม่มีเงื่อนไขในการขายคืนให้กับเจ้าของเดิมแล้ว (เว้นแต่กองทรัสต์จะใช้สิทธิแจ้งให้เจ้าของเดิมดำเนินการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ในวันใด ๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน) และกองทรัสต์อาจเลือกที่จะถือครองและจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักต่อไป ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นเนื่องจากผู้เช่าทรัพย์สินหลักจะมีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ อาทิ การให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และการบริการกำจัดขยะ เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใด ๆ ได้อย่างสมบูรณ์ อนึ่ง ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่จะบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้ แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้การให้บริการใด ๆ ต่อทรัพย์สินของทั้ง 2 โครงการ หยุดชะงัก อันอาจเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ และมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า บริการจากบุคคลภายนอกที่ต้องให้บริการต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นบริการที่สามารถหาผู้ให้บริการรายอื่นในตลาดมาทดแทนได้โดยไม่ลำบากมากนัก เนื่องจากเป็นบริการที่ต้องมีการดำเนินการในโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เป็นการทั่วไป ดังนั้น ความเสี่ยงที่การหยุดชะงักของบริการบางประการที่จะเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ และมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นน่าจะมีความเป็นได้ค่อนข้างน้อย

4.1.16 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐาน

การบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

4.1.17 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น การโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ในอนาคตอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระอาจแตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบัน

4.1.18 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของลูกค้าในโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

4.2.1 ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการยู เขาใหญ่เป็นการลงทุนโดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์จาก MHR แม้ว่า MHR จะได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะรับโอนและลงทุนไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว เช่น ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ในสภาพที่ดี มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่องใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ประกอบกิจการได้ตามปกติ หรือเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นเอกสารที่ออกมาโดยหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องโดยไม่ถูกต้อง ไม่แท้จริงและไม่มีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย เป็นต้น ซึ่งถือว่าเป็นการผิดสัญญาอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ มีสิทธิ

เลิกสัญญาหรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกร้องค่าเสียหายได้ ซึ่งอาจมีผลทำให้กองทรัสต์สูญเสียสิทธิในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งย่อมส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2.2 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์บางส่วนอยู่ภายใต้บังคับแห่งภาระจำยอม

เนื่องจากที่ดินบางส่วนในโครงการยู เขาใหญ่ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมของที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอก ดังนี้

(1) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 74569 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดระยะเวลา) เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคต่าง ๆ เพียงบางส่วน ตามแผนที่ท้ายบันทึก ของที่ดินโฉนดเลขที่ 37821 (ซึ่งมี MQDC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และที่ดินในโครงการหมู่บ้าน Magnolias French Country (ซึ่งมีลูกค้าโครงการหมู่บ้าน Magnolias French Country เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้รับประโยชน์จากภาระจำยอมตามที่ได้มีการแบ่งแยกโฉนดเลขที่ 37821[3] เพื่อพัฒนาโครงการหมู่บ้าน Magnolias French Country ทั้งนี้ ที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นพื้นที่ทะเลสาบอยู่ก่อนที่ MHR จะดำเนินการจดภาระจำยอมให้แก่ MQDC) ตามบันทึกข้อตกลง เรื่องภาระจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่ 15 ตุลาคม 2555 (“ข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 74569”) ซึ่งตามข้อเท็จจริงปัจจุบันภาระจำยอมดังกล่าวมีสภาพเป็นทะเลสาบเพื่อความสวยงามทางทัศนียภาพ และใช้เป็นทางเดิน ของโครงการหมู่บ้าน Magnolias French Country นอกจากนี้ ภาระจำยอมดังกล่าวที่เป็นทะเลสาบ ได้มีการจดทะเบียนก่อตั้งมาตั้งแต่ช่วงเริ่มของการพัฒนาโครงการหมู่บ้าน Magnolias French Country

ทั้งนี้ เนื่องจากสภาพการใช้งานในปัจจุบัน มีความแตกต่างจากรายละเอียดในข้อตกลงภาระจำยอมบางส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 74569 ซึ่งให้ใช้ภาระจำยอมเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภค ทำให้มีประเด็นพิจารณาทางกฎหมายได้ว่าเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยบ้านในโครงการหมู่บ้าน Magnolias French Country ประมาณ 20 ราย สามารถดำเนินการอันจำเป็นและเปลี่ยนแปลงสภาพภาระจำยอม โดยกล่าวอ้างถึงรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อตกลงภาระจำยอม อย่างไรก็ดี แนวโน้มที่จะเกิดกรณีดังกล่าวในทางปฏิบัติอาจเป็นไปได้ยาก เนื่องเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ (ซึ่งมีจำนวน

[3] เดิม MQDC ซึ่งได้พัฒนาที่ดินโฉนดเลขที่ 37821 ได้ดำเนินการขออนุญาตขุดที่ดินเป็นทะเลสาบ ในปี 2555 ก่อนที่จะได้ทำการแบ่งที่ดินโฉนดเลขที่ 37821 ออกเป็นอีก 3 โฉนด ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 74567, 74568 และ 74569 และต่อมา MQDC ได้ขายที่ดินทั้ง 3 โฉนดดังกล่าวให้กับ MHR ทั้งนี้ ที่ดินดังกล่าวจึงมีสภาพเป็นพื้นที่ทะเลสาบอยู่ก่อนที่ MHR จะดำเนินการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ MQDC

ประมาณ 20 ราย) ต้องมีความเห็นชอบร่วมกันทุกรายว่า จะเปลี่ยนแปลงสภาพทะเลสาบในปัจจุบันให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในภาระจำยอม (อาทิ เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคต่าง ๆ เป็นต้น) และเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวยังต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการซึ่งมีราคาสูง และแม้เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์มีสิทธิกระทำการอันจำเป็นเพื่อใช้ภาระจำยอม แต่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภารยทรัพย์ได้ก็แต่น้อยที่สุด และต้องไม่ก่อให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่เจ้าของภารยทรัพย์

นอกจากนี้ ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างกองทรัสต์ กับ MHR จะระบุให้ MHR ในฐานะผู้ขายทรัพย์สินที่ลงทุนโครงการยู เขาใหญ่ รับรองว่า ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หากกองทรัสต์ถูกโต้แย้งประการใดในการใช้ภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 74569 รวมถึงการเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่จากที่เป็นอยู่ก่อนหรือในวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ MHR ตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์ยังคงสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้ดังเดิมอย่างต่อเนื่อง และไม่เป็นการขัดขวาง และ/หรือ ส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการประกอบกิจการให้เช่าหรือการประกอบกิจการโรงแรมยู เขาใหญ่ ทั้งนี้ โดยค่าใช้จ่ายของ MHR เองและ MHR ตกลงรับผิดชอบค่าเสียหายใด ๆ ก็ตามที่เกิดขึ้นจากเหตุดังกล่าว

(2) ที่ดินโฉนดเลขที่ 74568 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดระยะเวลา) เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทั้งแปลง ของที่ดินโฉนดเลขที่ 37821 (ซึ่งมี MQDC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และที่ดินในโครงการหมู่บ้าน Magnolias French Country (ซึ่งมีลูกค้าโครงการหมู่บ้าน Magnolias French Country เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้รับประโยชน์จากภาระจำยอมตามที่ได้มีการแบ่งแยกโฉนดเลขที่ 37821 เพื่อพัฒนาโครงการหมู่บ้าน Magnolias French Country) ตามบันทึกข้อตกลง เรื่องภาระจำยอม ฉบับลงวันที่15 ตุลาคม 2555 (“ข้อตกลงภาระจำยอมโฉนดที่ดินเลขที่ 74568”) ซึ่งตามข้อเท็จจริงปัจจุบันภาระจำยอมดังกล่าวถูกใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ของโครงการหมู่บ้าน Magnolias French Country

ทั้งนี้ บริษัทฯ เห็นว่า กองทรัสต์จะยังคงใช้ประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 74568 ได้เช่นเดิม ไม่ได้รับผลกระทบจากการให้ภาระจำยอมดังกล่าวแก่ MQDC นอกจากนี้ ในส่วนของภาระจำยอมบางส่วนบนที่ดินโฉนดเลขที่ 74569 ซึ่งตามข้อเท็จจริงปัจจุบันบริเวณที่ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมนั้นมีสภาพเป็นทะเลสาบ และใช้เป็นทางเดินของโครงการหมู่บ้าน Magnolias French Country ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ใกล้เคียง เป็นการช่วยสร้างความสวยงามทางทัศนียภาพให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอีกด้วย อีกทั้ง MQDC ในฐานะผู้ได้สิทธิในภาระจำยอมดังกล่าวจะใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมเกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ตนได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้ซึ่งได้กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงภาระจำยอมที่เกี่ยวข้อง ด้วยเหตุนี้ โอกาสที่เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์จะขอให้เปลี่ยนแปลงสภาพของทะเลสาบนั้นในทางปฏิบัติอาจเป็นไปได้ยาก เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ทุกราย

เนื่องจากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ และทรัสตีได้พิจารณาแล้วและมีความเห็นว่า การให้สิทธิภาระจำยอมในที่ดินดังกล่าวแก่ที่ดินของบุคคลภายนอก กล่าวคือ MQDC นั้น ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากโครงการยู เขาใหญ่ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งโครงการยู เขาใหญ่ ยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เนื่องจากภาระจำยอมดังกล่าวไม่ได้กระทบต่อการดำเนินการจัดหาประโยชน์ของโครงการยู เขาใหญ่อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด

4.2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการยู เขาใหญ่

<u>ภาพแสดงทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการยู เขาใหญ่</u>

ปัจจุบันทางเข้าออกหลักสู่ทางสาธารณะของโครงการยู เขาใหญ่ มี 1 ทาง คือ ทางเข้าออกด้านถนนสายท่าช้าง-สระน้ำ โดยต้องผ่านโฉนดที่ดิน 51023 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอก และตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดระยะเวลา) เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทั้งแปลง ของที่ดินโฉนดเลขที่ 37821 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ MQDC ที่มีการจดทะเบียนตามบันทึกข้อตกลง เรื่องภาระจำยอม ฉบับลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2554 โดยที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอันได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 74567, 74568 และ 74569 ซึ่งปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของ MHR ได้ถูกแบ่งแยกจากโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือเลขที่ 37821 เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2555 ภายหลังการจดทะเบียนภาระจำยอมข้างต้น ดังนั้นภาระจำยอมยังคงมีอยู่ในส่วนที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งเป็นถนนกว้างประมาณ 8-10 เมตร มี 2 ช่องจราจร (“ทางเข้าออกหลัก”) ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2565 บุคคลภายนอกได้โอนที่ดินโฉนดเลขที่ 51023 เป็นที่สาธารณประโยชน์แล้ว อย่างไรก็ดี หากไม่สามารถขอใบอนุญาตเชื่อมทางกับทางสาธารณะได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถใช้ทางเข้าออกหลักในการเข้าออกโครงการยู เขาใหญ่ ได้

ทั้งนี้ ในโครงการยู เขาใหญ่ ยังมีทางเข้าออกรองที่ใช้เป็นทางเข้าออกภายในเพื่อใช้รับ-ส่งของและขนย้ายสัมภาระต่าง ๆ ซึ่งจะต้องผ่านโฉนดเลขที่ 50933 ซึ่งเดิมเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอก แต่ไม่มีการจดทะเบียนที่ดินแปลงดังกล่าวตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมของที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการยู เขาใหญ่ แต่ได้มีการจดทะเบียนให้ที่ดินแปลงดังกล่าวตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมของที่ดินหมู่บ้านจัดสรรแปลงข้างเคียง จึงส่งผลให้มีความเสี่ยงที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะดำเนินการปิดกั้นไม่ให้ใช้ทางเข้าออกรองได้ ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2565 บุคคลภายนอกได้โอนที่ดินโฉนดเลขที่ 50933 เป็นที่สาธารณประโยชน์แล้ว อย่างไรก็ดี หากไม่สามารถขอใบอนุญาตเชื่อมทางกับทางสาธารณะได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถใช้ทางเข้าออกดังกล่าวได้

เพื่อลดผลกระทบของความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการยู เขาใหญ่ดังกล่าว MHR ได้ดำเนินการขอใบอนุญาตเชื่อมทางกับทางสาธารณะบนที่ดินเลขที่ 74567 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ MHR และเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการยู เขาใหญ่ เพื่อให้เป็นทางเข้าออกลำดับที่ 3 สำรองสำหรับโครงการยู เขาใหญ่ (“ทางเข้าออกลำดับที่ 3”) และได้รับใบอนุญาตเชื่อมทางดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2564 ทั้งนี้ MHR จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั้งหมด โดยหากต่อมาไม่สามารถใช้ทางเข้าออกหลักของโครงการยู เขาใหญ่ได้ MHR จะต้องดำเนินการพัฒนาเส้นทางเข้าออกดังกล่าวเพื่อทำให้ทางเข้าออกลำดับที่ 3 มีความพร้อมในการใช้งานทันที โดยเป็นทางเข้าออกแทนทางเข้าออกหลักสำหรับโครงการยู เขาใหญ่ ซึ่ง MHR จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดังกล่าวทั้งหมดด้วย ในการนี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมในกรณีที่โครงการยู เขาใหญ่ต้องเปลี่ยนทางเข้าออกจากทางเข้าออกหลักมาใช้ทางเข้าออกลำดับที่ 3 โดยเปรียบเทียบทางเข้าออกหลักกับทางเข้าออกลำดับที่ 3 ซึ่งมีระยะห่างระหว่างสองเส้นทางประมาณ 145 เมตร โดยขนาดทางเข้าออกลำดับที่ 3 มีขนาดความกว้างประมาณ 6-7 เมตร ในขณะที่ทางเข้าออกหลักมีความกว้างประมาณ 8-10 เมตร โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด หนึ่งในผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ให้ความเห็นว่า การเปลี่ยนทางเข้าออกจากทางเข้าออกหลักมาใช้ทางเข้าออกลำดับที่ 3 อาจมีผลต่อภาพลักษณ์หรือมุมมองในทางเข้าโครงการยู เขาใหญ่ซึ่งอาจไม่เด่นเท่ากับทางเข้าออกหลักที่ใช้ในปัจจุบันซึ่งมีมุมเปิดมากกว่า และมีระยะทางจากถนนหลักจนถึงตัวโรงแรมใกล้กว่าทางเข้าออกลำดับที่ 3 อย่างไรก็ตาม ไม่ส่งผลต่อความรู้สึกของผู้เข้าใช้บริการมากนัก นอกจากนี้ การเปลี่ยนทางเข้าออกจากทางเข้าออกหลักมาใช้ทางเข้าออกลำดับที่ 3 อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินในโครงการยู เขาใหญ่ เนื่องจากความกว้างของทางเข้าออกลำดับที่ 3 มีขนาดแคบกว่าทางเข้าออกหลัก อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายเห็นว่า การเปลี่ยนทางเข้าออกหลักเป็นทางเข้าออกลำดับที่ 3 ไม่ส่งผลกระทบต่อรายได้ รวมถึงการดำเนินกิจการของโครงการยู เขาใหญ่ และสามารถดำเนินกิจการและบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องได้ตามปกติ เนื่องจากระยะทางไม่ได้ห่างจากทางเข้าออกหลักมากนัก

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน เห็นว่า ปัจจัยหลักที่นักท่องเที่ยวจะเข้าพักในโครงการยู เขาใหญ่นั้น มีหลายปัจจัยในการพิจารณา อาทิ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง บริการของโรงแรมที่สร้างความประทับใจให้กับลูกค้า รสชาติอาหาร การประชาสัมพันธ์และทำการตลาด เป็นต้น ดังนั้น หากในอนาคตโครงการยู เขา

ใหญ่ต้องเปลี่ยนมาใช้ทางเข้าออกลำดับที่ 3 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็น่าจะไม่กระทบต่อผลประกอบการของโครงการยู เขาใหญ่อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม สัญญาลงทุนโครงการยู เขาใหญ่จะกำหนดหน้าที่ของ MHR ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามใบอนุญาต หนังสืออนุญาต รวมถึงเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน และ/หรือ ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ กองทรัสต์ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักและผู้รับบริการ และบริวารของบุคคลดังกล่าว สามารถใช้สอยและใช้ประโยชน์จากทางเข้าออกและทางสัญจรภายในโครงการยู เขาใหญ่ สู่ถนนสาธารณะได้ รวมถึงกำหนดให้ MHR มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมถนนโครงการและทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของโครงการยู เขาใหญ่ MHR ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้โครงการยู เขาใหญ่มีทางเข้าออกที่เหมาะสมด้วยค่าใช้จ่ายของ MHR เอง เพื่อให้กองทรัสต์ยังคงสามารถจัดหาประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้ดังเดิม อย่างต่อเนื่องและการดำเนินการของโครงการยู เขาใหญ่ไม่ติดขัดหรือสะดุดหยุดลง ซึ่งหาก MHR ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมถนนโครงการและทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสม กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายของ MHR แต่เพียงผู้เดียว

4.2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการต่ออายุเมื่อใบอนุญาตหมดอายุลง หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าทรัพย์สินหลักถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าทรัพย์สินหลักกล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ได้ และหากผู้เช่าทรัพย์สินหลักไม่สามารถแก้ไขให้ได้รับการต่อใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไปได้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญา หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาจนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าช่วงและบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับคู่สัญญารายใหม่เกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจชะลอ หยุดชะงักหรือลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นอกจากนี้กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่าง ๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

4.2.5 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารโรงแรม และผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และการใช้เครื่องหมายการค้า หรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ ซึ่งผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์หรือบุคคลที่สามดังกล่าวจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้เครื่องหมายการค้าหรือเครื่องหมายบริการของผู้บริหารโรงแรม หรือผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เพื่อหรืออันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ รวมถึงการใช้ช่องทางการจำหน่ายห้องพัก หรือ การเข้าถึงกลุ่มลูกค้าต่าง ๆ ทั้งนี้ เมื่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมหรือสัญญาจ้างบริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ระหว่างผู้เช่าทรัพย์สินหลักและผู้บริหารโรงแรมหรือผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์สิ้นสุดลง อาจทำให้สูญเสียช่องทางการจำหน่ายห้องพัก และการเข้าถึงระบบการจองส่วนกลางได้ รวมไปถึงการสูญเสียฐานลูกค้าประจำของผู้บริหารโรงแรมหรือผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์และสมาชิกด้วย นอกจากนี้ หากเกิดความเสื่อมเสียต่อชื่อหรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมหรือผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ หรือแบรนด์ของเครือเดียวกัน อาจส่งผลต่อชื่อเสียงของทรัพย์สินในโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ และความสามารถในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาพัก ซึ่งอาจเกิดผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และได้รับการปรับปรุงและดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น หากสัญญาจ้างบริหารโรงแรมหรือสัญญาจ้างบริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ระหว่างผู้เช่าทรัพย์สินหลักและผู้บริหารโรงแรมหรือผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ปัจจุบันสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าทรัพย์สินหลักน่าจะสามารถหาผู้บริหารโรงแรมหรือผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ใหม่เพื่อบริหารทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ต่อไปได้ ประกอบกับในสัญญาการบริหารโรงแรมกำหนดไว้ว่า หากผู้บริหารโรงแรมไม่สามารถบริหารจัดการให้โรงแรมมีผลการดำเนินงานตามที่ตกลงไว้ ผู้ว่าจ้างสามารถพิจารณาเลิกสัญญาการบริหารทรัพย์สินได้ รวมถึงกองทรัสต์ยังสามารถเก็บค่าเช่าคงที่ตามที่ตกลงในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ได้ ในช่วงที่อยู่ระหว่างการหาผู้บริหารโรงแรมหรือผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ใหม่

นอกจากนี้ เนื่องจากทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่แต่ละแห่งจะมีการบริหารจัดการโดยผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่ต่างกันไปและตั้งอยู่ในคนละจังหวัด ในกรณีเกิดความเสื่อมเสียต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมรายใดรายหนึ่ง

ความเสี่ยงที่ความเสื่อมเสียต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมหนึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยรวมอย่างมีนัยสำคัญจึงเป็นไปได้น้อย ทั้งนี้ ผู้บริหารโรงแรมแต่ละราย เป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีการประกอบธุรกิจภายใต้แบรนด์ของตนมาเป็นระยะเวลานานในตลาดของการบริหารจัดการโรงแรม อีกทั้งผู้บริหารโรงแรมแต่ละรายมีมาตรฐานการบริการ หรือ Brand Standards ที่เป็นสากลและเป็นที่ยอมรับในแวดวงธุรกิจโรงแรมและสามารถสร้างเสริมและดำรงชื่อเสียงของแบรนด์ของตนได้อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้บริหารโรงแรมเหล่านี้มีความสามารถและมาตรการในการดูแลชื่อเสียงและมาตรฐานของแบรนด์ของตนได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ความเสี่ยงที่จะเกิดความเสื่อมเสียต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมจึงเป็นไปได้น้อย

4.2.6 การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ นอกจากนี้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ณ ปัจจุบันโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ ไม่มีข้อพิพาทใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายสิ่งแวดล้อม

4.2.7 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

ทรัพย์สินหลักมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ โดยค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนทั้งหมดจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับเพียงเงินค่าเช่าคงเหลือตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนจากผู้ให้เช่าช่วง โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2.8 ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างการดำเนินการของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ หากต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อการนำทรัพย์สินออกหาผลประโยชน์ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารโรงแรม ผู้เช่าทรัพย์สินหลักจะมีการวางแผนและกำหนดเขตพื้นที่

ในการปรับปรุงซ่อมแซมให้เหมาะสมเพื่อให้มีผลกระทบต่อการดำเนินการโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ น้อยที่สุด ทั้งนี้ MFC ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และ MHR ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการปรับปรุงซ่อมแซม

4.2.9 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มากกว่าที่โรงแรมได้สำรองไว้

ตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับโครงการยู เขาใหญ่ จะกำหนดให้ MFC และ MHR ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามลำดับ จะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) และปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) อย่างสม่ำเสมอในทุกปีเพื่อให้ปลอดภัย ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยทั้ง 2 โครงการมีการสำรองค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมบำรุงประมาณร้อยละ 4 – 5.0 ของรายได้รวมแต่ละปี ซึ่งหากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมากกว่าที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักได้สำรองไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ ซึ่งจะส่งผลต่อการชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ได้ อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับการดูแล ปรับปรุง และบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ โดยที่ MFC และ MHR มีการวางแผนและมีนโยบายในการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงภาพลักษณ์ และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตราและอุปกรณ์ต่าง ๆ ในทุก ๆ ปี เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและมีศักยภาพพร้อมใช้งาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะทำการตรวจสอบและสอบทานสภาพทรัพย์สินทุกปี ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน

4.2.10 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

เพื่อเป็นการลดผลกระทบทางลบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ตามสัญญาเช่าระยะยาว MFC ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งปวงอันเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ และรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ นอกจากนี้ MFC และ MHR ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์มีหน้าที่ตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) และปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) หรือจัดให้มีการทำประกันภัย ซึ่งหน้าที่ดังกล่าวนั้นรวมถึงการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วย

4.2.11 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาบริหารโรงแรมหรือสัญญาบริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์อาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับที่จะต่อออกไป อาจไม่ดีและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจเหมือนเดิม

ผลการดำเนินงานของโรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์อาจได้รับผลกระทบหากสัญญาจ้างบริหารโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่จะจัดทำระหว่างผู้เช่าทรัพย์สินหลักกับผู้บริหารโรงแรม และ/หรือ ผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ปัจจุบันไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาออกไป เมื่อครบกำหนด หรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดทำให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักต้องสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม และ/หรือ ผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์รายใหม่มาแทน ทำให้ขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และถึงแม้สัญญาจ้างบริหารโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ระหว่างผู้เช่าทรัพย์สินหลัก กับผู้บริการโรงแรมและ/หรือ ผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ปัจจุบันจะมีการต่อออกไป ก็ยังมีความเสี่ยงว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับที่จะต่อออกไปจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักเทียบเท่ากับข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับเดิมหรือไม่ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะเป็นปัจจัยส่วนหนึ่งที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ระหว่าง MFC และ Hilton Worldwide[4] ปัจจุบันยังคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 20 ปี (สิ้นสุดปี 2587) สัญญาจ้างบริหารโครงการ MRB ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ระหว่าง MFC และ Compass ปัจจุบันยังคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 3 ปี (สิ้นสุดปี 2570) และสัญญาจ้างบริหารโครงการยู เขาใหญ่ ระหว่างแมกโนเลีย โฮเต็ล และ AHS ปัจจุบันยังคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 6 ปี (สิ้นสุดปี 2573) และหากผู้เช่าทรัพย์สินหลักสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการจ่ายค่าเช่าแก่กองทรัสต์ที่ระบุในสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ รวมถึงค่าตอบแทนตามสัญญาจ้างบริหารโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ได้อย่างต่อเนื่องจนครบอายุสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ามีความเป็นไปได้ว่าการต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาและระยะเวลาสัญญาที่ต่อออกไปจะสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อคู่สัญญาทุกฝ่าย ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ไม่ได้รับการต่อออกไป หรือถูกยกเลิกก่อนครบกำหนด ผู้เช่าทรัพย์สินหลักมีหน้าที่สรรหาและคัดเลือกผู้บริหารโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ รายใหม่ที่มีความเหมาะสม มาทดแทนผู้บริหารโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ รายเดิม เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง

4.2.12 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหารโรงแรมหรือผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ได้โดยตรง

ผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจ่ายเงินปันส่วนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ขึ้นกับการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ความสามารถของผู้เช่าทรัพย์สินหลักในการจ่ายค่าเช่าขึ้นกับรายได้โดยรวมจากการประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (Gross Operating Revenue) และกำไรโดยรวมจากการประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (Gross Operating Profit) ของแต่ละทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์กับผู้เช่าทรัพย์สินหลักซึ่งมีอำนาจเต็มที่ในการบริหารทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ ซึ่งผู้เช่าทรัพย์สินหลักจะเข้าทำสัญญาจ้างบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรม หรือสัญญาจ้างบริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์กับผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ โดยที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้บริหารโรงแรมหรือผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เหล่านี้ แต่ผลประกอบการของกองทรัสต์ จะยังขึ้นอยู่กับการดำเนินงานของผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมหรือผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์อยู่ ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจไม่สามารถรับรองได้ว่าทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขา

[4] โดย Hilton Worldwide Manage Limited เป็นผู้ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจ้างบริหารโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ จาก Hilton International LLC (successor by merger to HLT Waldorf=Astoria International Management Corporation)

ใหญ่จะยังคงดำเนินการ บริหาร และได้รับการบำรุงรักษา ตามที่คาดไว้ต่อไปในอนาคต ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ของทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการ ซึ่งได้รับการว่าจ้างจากผู้เช่าทรัพย์สินหลักเหล่านี้ถือได้ว่าเป็นผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่มีความเชี่ยวชาญ มีชื่อเสียง และมีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เป็นอย่างดี นอกจากนั้น ผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ยังมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาจ้างบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement) หรือสัญญาจ้างบริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment Management Agreement) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการควบคุมและตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ผ่านผู้เช่าทรัพย์สินหลักและสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ต่อไป

4.2.13 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ

ผลประกอบการของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ อาจได้รับความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ นอกจากนี้ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอยหรือชะงักงัน ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา การก่อวินาศกรรม การเมือง สงคราม จลาจล การประท้วง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด เป็นต้น

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาเข้าพักในโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB รวมถึงโครงการยู เขาใหญ่ มีทั้งกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักธุรกิจ และ/หรือ นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของ MFC ในฐานะผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และ MHR ในฐานะผู้เช่าโครงการยู เขาใหญ่ อาจได้รับผลกระทบจากความผันแปรของจำนวนและประเภทของผู้เข้าพักตามการเปลี่ยนแปลงของฤดูกาลท่องเที่ยว และจากภาพพจน์ในทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างประเทศ รวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติ ความนิยม และ/หรือ ความเชื่อมั่นในการท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยเฉพาะสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในขณะนี้ ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย ทั้งนี้ หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 บรรเทาลง และอุตสาหกรรมท่องเที่ยวกลับมาเป็นปกติ จะลดความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศหรือต่างประเทศอย่างใดอย่างหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB รวมถึงโครงการยู เขาใหญ่ ได้มีการดำเนินการ ส่งเสริมการกระจายกลุ่มลูกค้าโดยไม่จำกัดเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง หรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง เพื่อนำมาทดแทนซึ่งกันและกัน ในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวอย่างสอดคล้องกัน นอกจากนี้ ในช่วงที่

มีสถานการณ์ระบาดของโรคโควิด-19 นั้น MFC ได้มีแนวทางในการลดผลกระทบต่อโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ โดยเน้นนักท่องเที่ยวภายในประเทศมากขึ้น และในส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ได้ปรับเพิ่มฐานผู้เช่าโดยให้สามารถเช่าได้ตั้งแต่ 30 วันเป็นต้นไป จากเดิมที่ต้องเช่าเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ขั้นต่ำ 60 วันเป็นต้น ในขณะที่ MHR ได้มีการเพิ่มนโยบายส่งเสริมการเข้าพักที่โรงแรมโดยเน้นการประประชาสัมพันธ์ และเน้นการท่องเที่ยวของคนในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น เป็นต้น จึงอาจส่งผลให้เป็นการลดความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศหรือต่างประเทศอย่างใดอย่างหนึ่งได้

4.2.14 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

การพัฒนาภายในอุตสาหกรรมโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาทิ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด อุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกัน และ/หรือ ในแหล่งท่องเที่ยวอื่น ๆ ซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพักโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และโครงการยู เขาใหญ่ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ทั้งทางตรง และ/หรือ ทางอ้อม อาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้น ทั้งในด้านราคาและคุณภาพการให้บริการ รูปลักษณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งกำลังซื้อ การใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพัก และความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะมีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้เช่าทรัพย์สินหลักอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินหลักอย่างมีนัยสำคัญโดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงตกแต่งโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ของตน รวมทั้งคุณภาพในการให้บริการให้มีขีดความสามารถที่เหนือกว่า และสามารถดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่า ซึ่งมีผลต่อศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าพักของโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานคร มีคู่แข่งที่มีศักยภาพใกล้เคียงกับโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งมีประมาณ 34 โรงแรม อย่างไรก็ดี โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB ตั้งอยู่ศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวกสบาย ทั้งยังอยู่ใกล้กับย่านศูนย์การค้า ย่านอาคารสำนักงาน การคมนาคม รวมทั้งการออกแบบห้องพักที่หรูหรา สะดวกสบาย และร่วมสมัย อีกทั้งยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ พร้อมให้บริการแก่ผู้เข้าพักอย่างครบครัน เพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าได้ทุกประเภท ซึ่งเป็นจุดเด่นเมื่อลูกค้าเปรียบเทียบคุณภาพและขอบเขตการให้บริการตามมาตรฐานของโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ชั้นดี จึงเป็นที่ยอมรับของลูกค้า โดยโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ มีรายได้รวม 653.43 ล้านบาท ในปี 2565 และมีรายได้รวม 819.84 ล้านบาท ในปี 2566 และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB มีรายได้รวม 106.49 ล้านบาทในปี 2565 และมีรายได้รวม 112.63 ล้านบาทในปี 2566

โครงการยู เขาใหญ่ มีทำเลที่ตั้งใกล้กับอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ โดยมีโรงแรมคู่แข่งที่มีศักยภาพใกล้เคียงกับโรงแรมยู เขาใหญ่ ประมาณ 49 โรงแรม อย่างไรก็ดี เนื่องจากโรงแรมยู เขาใหญ่ นั้นตั้งอยู่ที่อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวนิยมเดินไปพักผ่อนหย่อนใจ ภายในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ พร้อมให้บริการแก่ผู้เข้าพักอย่างครบครัน เพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าได้ทุก

ประเภท ซึ่งเป็นจุดเด่นเมื่อลูกค้าเปรียบเทียบคุณภาพและขอบเขตการให้บริการตามมาตรฐานชั้นดีเช่นกัน ที่ผ่านมาในปี 2566 มีรายได้ 75.75 ล้านบาท อย่างไรก็ดี จากความพร้อมด้านที่ตั้ง คุณภาพของโรงแรม และบริการที่เป็นที่ยอมรับจากลูกค้า จึงมั่นใจได้ว่าโครงการโรงแรมยู เขาใหญ่ สามารถแข่งขันได้

4.2.15 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB หรือโครงการยู เขาใหญ่ นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว ยังอาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สินหลักและผู้มาใช้บริการอีกด้วย

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่ตลอดเวลา

4.2.16 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน

แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ ผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่าง ๆ หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะได้รับการเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นอย่างเพียงพอและเหมาะสมตลอดระยะเวลาการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยขั้นต่ำตามกรมธรรม์ประกันภัยตามที่มีอยู่ในปัจจุบันมีความเพียงพอและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full replacement cost) หลังหักค่าเสื่อมราคาและเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย และวงเงินประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีจำนวนเอาประกันที่เพียงพอและเหมาะสม และครอบคลุมประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจและค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์

4.2.17 ความเสี่ยงเกี่ยวกับข้อจำกัดในการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม

โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ อาจมีข้อจำกัดในการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม โดยแม้ว่าสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์ และ MFC จะสิ้นสุดลง ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ต้องพิจารณาจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ หรือจัดหาผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วง/สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวจากกองทรัสต์ (ในกรณีที่เจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืนในระยะเวลาที่ตกลงกันไว้) หรือระหว่างที่กองทรัสต์ยังไม่สามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วง/สิทธิการเช่าดังกล่าว กองทรัสต์อาจต้องดำเนินการประกอบธุรกิจเองเป็นการชั่วคราวนั้น กองทรัสต์หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วง/สิทธิการเช่าจะยังคงต้องว่าจ้าง Hilton Worldwide ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมในปัจจุบัน เป็นผู้บริหารโรงแรมสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ระหว่าง MFC และ Hilton Worldwide[5] ซึ่งปัจจุบันยังคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 20 ปี (สิ้นสุดปี 2587) จึงอาจเกิดข้อจำกัดต่อผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วง/สิทธิการเช่าที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงผู้บริหารโรงแรมเป็นรายอื่นได้

อย่างไรก็ตาม Hilton Worldwide ซึ่งอยู่ภายใต้เครือฮิลตัน (Hilton Worldwide Holdings) นั้น เป็นหนึ่งในผู้บริหารโรงแรมรายใหญ่ของโลก ซึ่งมีประสบการณ์บริหารธุรกิจประเภทโรงแรมและที่พักทั่วโลก ทำให้มีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จัก จึงทำให้โรงแรมยังคงสามารถดึงดูดลูกค้าให้มาเข้าใช้บริการได้อย่างต่อเนื่อง และจะทำให้โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ สามารถรักษาความสามารถในการแข่งขันกับโรงแรมอื่นในพื้นที่ได้ นอกจากนี้การว่าจ้าง Hilton Worldwide เป็นผู้บริหารโรงแรมสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักในด้านความต่อเนื่องในการบริหารจัดการโรงแรม เมื่อเทียบกับการที่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ต้องสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมรายใหม่นั้นซึ่งอาจจะทำให้การดำเนินธุรกิจหยุดชะงักหรืออาจจะมีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาจ้างบริหารโรงแรมฉบับใหม่ที่ไม่ดีและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจเหมือนเดิม

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีข้อจำกัดในระหว่างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ในโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ จากเงื่อนไขที่ Hilton Worldwide กำหนดเพิ่มเติม เช่น เงื่อนไขที่ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ Hilton Worldwide สามารถบริหารจัดการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ โดยปราศจากการรบกวน (Non-disturbance) เงื่อนไขที่กำหนดให้กองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องใน

[5] โดย Hilton Worldwide Manage Limited เป็นผู้ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจ้างบริหารโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ จาก Hilton International LLC (successor by merger to HLT Waldorf=Astoria International Management Corporation)

สัญญาเช่าทรัพย์สินกับ CPB สัญญาเช่าระยะยาว และสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ ปฏิบัติตามหรือไม่ฝ่าฝืนสัญญาลงทุนและสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ เงื่อนไขที่จำกัดการขาย จำหน่าย จ่าย หรือโอนซึ่งผลประโยชน์ในโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ให้แก่บุคคลภายนอก เป็นต้น

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ความเสี่ยงทางภาวะความขัดแย้งทางการเมือง ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

4.3.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.3.3 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง เนื่องจากเป็นซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีตลาดรองและไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม (REIT Buy-back) โดยเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษโดยไม่นำหน่วยทรัสต์

เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อนึ่ง เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้เป็นหลักทรัพย์ประเภทใหม่ (REIT Buy-back) ซึ่งมีข้อจำกัดการโอนเหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลอื่นที่มิใช่ ผู้ลงทุนสถาบัน หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า หน่วยทรัสต์จะมีสภาพคล่อง หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะยังไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ หรือไม่มีราคาตลาดอ้างอิงสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของตนได้ ทั้งนี้ กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ หน่วยทรัสต์อาจจะขายได้ในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขาย ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ สภาพเศรษฐกิจและการเงินในประเทศที่เกี่ยวข้องในเวลานั้น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และเงื่อนไขทางการตลาดของหลักทรัพย์ที่คล้ายคลึงกัน

4.3.4 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

4.3.5 ความเสี่ยงจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

ในกรณีที่สิ้นสุดการเสนอขายครั้งนี้ หากปรากฏเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินจองซื้อให้แก่ผู้ลงทุน

(ก) ต้องมีผู้ถือหน่วยตั้งแต่ 35 (สามสิบห้า) รายเป็นต้นไป และต้องมิได้เป็นไปเพื่อแสวงหาผลประโยชน์จากการจัดการทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ (Private trust) รวมทั้งต้องมิได้เป็นไปเพื่อการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ข) ต้องมีข้อจำกัดการโอนต่อหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนอื่นที่มิใช่ผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

(ค) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

(ง) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ทรัสตี หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหนวยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้

(จ) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสตี เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อเต็มจำนวน ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ โปรดศึกษารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในส่วนที่ 3

5. <u>ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์</u>

- ไม่มี-

6. <u>ข้อมูลสำคัญอื่นๆ</u>

- ไม่มี-

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
การเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	310,700,000 หน่วย
จำนวนเงินทุนของโครงการ	3,107,000,000 บาท

7.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10.00 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2566 (NAV)	10.0077 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2566 (NAV)	10.0012 บาท
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,107,000,000.00 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10.0077 บาทต่อหน่วย

7.3 ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	หน่วย	วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2566 – 31 มี.ค. 2566	0.1750	บาท	31 มี.ค. 2566
1 เม.ย. 2566 – 30 มิ.ย. 2566	0.1750	บาท	30 มิ.ย. 2566
1 ก.ค. 2566 – 30 ก.ย. 2566	0.1750	บาท	29 ก.ย. 2566
1 ต.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566	0.1750	บาท	28 ธ.ค. 2566

7.4 การลดทุนชำระแล้ว

ไม่มี

7.5 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามอัตราที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี

2) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้

3.1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) (ถ้ามี) ลบด้วยประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)

3.2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน (“วันกำหนดสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน”) และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยไม่มีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนจะต้องมีรายชื่อเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในวันกำหนดสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันกำหนดสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวและเปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบข้อมูลดังกล่าวใน

ช่องทางที่เหมาะสมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้เป็นวันกำหนดสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทุกครั้งที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นต้น และแจ้งให้ทรัสตีทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในวันเดียวกันกับวันที่ประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว

5) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี)

6) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

8) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

9) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

10) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

11) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการงดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

12) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

8. <u>โครงสร้างการจัดการ</u>

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105563136794
โทรศัพท์	:	02-005-0340
โทรสาร	:	02-005-0341
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว	:	50,000,000 บาท

มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอร์รัส จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

8.1.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2566 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอร์รัส จำกัด[1/]	4,999,997	99.99
คุณหรรสา สุสายัณห์	1	00.00
คุณวรันยา ภูนวกุล	1	00.00
คุณวนิดา สุขสุวรรณ	1	00.00
รวม	5,000,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของบริษัทฯ ออก ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2566

หมายเหตุ 1/ บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอร์รัส จำกัด มีผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566 ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด[2/]	202,599,998	99.99
คุณทิพพาภรณ์ อริยวรารมย์	1	00.00
คุณวรันยา ภูนวกุล	1	00.00
รวม	202,600,000	**100.00**

2/ บริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ดีที กรุ๊ป ออฟ คัมพะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด[4/]	665,999,998	99.99
คุณณรงค์ เจียรวนนท์	1	0.00
คุณทิพพาภรณ์ อริยวรารมย์	1	0.00
รวม	**666,000,000**	**100.00**

3/ บริษัท ดีที กรุ๊ป ออฟ คัมพะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คุณทิพพาภรณ์ อริยวรารมย์	229,635,000	81.00
คุณณรงค์ เจียรวนนท์	20,979,000	7.40
คุณสุภกิต เจียรวนนท์	10,971,450	3.87
คุณศุภชัยเจียรวนนท์	10,971,450	3.87
คุณวรรณี เจียรวนนท์ รอสส์	10,943,100	3.86
รวม	**283,500,000**	**100.00**

(2) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คือ บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอร์รัส จำกัด โดยถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ซึ่งประกอบธุรกิจหลักคือ การประกอบกิจการลงทุนในทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์ ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุน ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ รวมถึงคำนึงการควบคุมความเสี่ยง และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการผู้จัดการ และบุคลากร ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินและบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยสอดคล้องกับมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วย 3 ฝ่ายงานหลัก ได้แก่ ฝ่าย

พัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ และฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง ตามแผนภาพดังนี้

<u>คุณสมบัติของกรรมการและผู้บริหาร</u>

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน หรือที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่นๆที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

นอกจากนี้ กรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลมข้อ 12(4) ของประกาศ ที่ สช. 29/2555 หรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมาย

ต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

- หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อกองทรัสต์

1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

6) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตี (แล้วแต่กรณี) ตามหลักเกณฑ์ กฎ ข้อบังคับ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียง

8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการ ของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์

9) พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10) พิจารณาอนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว

11) พิจารณาอนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ

13) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี

14) พิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด

16) พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี

17) พิจารณาอนุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

18) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือ เมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น

19) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

20) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

21) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

- บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
4) ให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเป็นรายไตรมาส หรือก่อนรอบระยะเวลารายไตรมาสเมื่อเห็นสมควร

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

<u>หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ</u>

1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

4) ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุนโดยอนุโลม หรือจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุนชำระแล้ว ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

<u>หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล</u>

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

2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน

3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ และการเปลี่ยนแปลงการถือครองหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น

4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสตี หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสตี และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

<u>หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์</u>

1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย

3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง

4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซมปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี

6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

<u>หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์</u>

1) ประสานงานกับทรัสตี หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสตี ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสตี
5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

<u>หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์</u>

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสตีไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีนั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสตีเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎเกณฑ์ และ ประกาศที่เกี่ยวข้อง

<u>หน้าที่อื่น ๆ ของบริษัทฯ</u>

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ

การบริหารจัดการ

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามพ.ร.บ.ทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีหน้าที่และความรับผิดชอบการปฏิบัติงานหลัก ดังนี้

1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์

(1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทฯ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหน่วย

(2) ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการบริษัทฯ

(3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา

(4) พิจารณาลงทุนในทรัพย์อื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก

(5) พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ

(6) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด

(7) จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ โดยดูแลจัดการให้มีการจัดหาผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลที่เกี่ยวโยงเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่า

(8) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เช่า เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

(9) วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์

(10) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

(11) จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(12) จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติ

2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ

(1) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งควบคุม ตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามเป้าหมาย นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของธุรกิจในลักษณะประเภทเดียวกันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาผู้เช่า

(2) ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

(3) ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมาย นโยบายของบริษัทฯ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(4) สนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

(5) ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา

(6) จัดให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี

(7) คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

(8) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(9) จัดทำงบประมาณ (ทั้งรายไตรมาสและรายปี) ของกองทรัสต์ และของบริษัทฯจัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของกองทรัสต์ และของบริษัทฯ

(10) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)

(11) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

3) ฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง

(1) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(2) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด

(3) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญา

แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

(4) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(5) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

(6) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

(7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการอิสระ

(8) ดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

(9) ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(10) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(11) ติดตามการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง กฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และดำเนินการแก้ไขคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ประกาศที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงกำกับดูแล ติดตาม และปฏิบัติให้เป็นไปตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอกเป็นผู้ดำเนินการ (Outsource) โดยอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ โดยเป็นผู้ที่มีความเป็นอิสระและถูกแยกออกจากฝ่ายงานต่าง ๆ และมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและประเมินระบบการปฏิบัติงานภายในของบริษัทฯ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ เพื่อให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี โดยมีการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้

1) ประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการควบคุมภายในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบริหารความเสี่ยง
2) ความถูกต้องเชื่อถือได้ของข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช่ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
3) การตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
4) ความเพียงพอ และประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยง

ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย การจัดซื้อจัดจ้าง และ ทรัพยากรบุคคล (ไม่รวมถึงหน้าที่ของการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ) โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เช่นเดียวกันกับพนักงานภายในบริษัทฯ อาทิเช่น ในเรื่องการเข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ รวมทั้งให้รับทราบถึงนโยบายของบริษัทฯ กฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน

<u>ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์</u>

การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	• การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ • การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ • การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • การกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ • การลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก • การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายเพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ	• การระบุ ลด และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ • การติดตามความเสี่ยงและรายงานผลการติดตามความเสี่ยง
การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือ	• การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการ และผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ • การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือ

แนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น	บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ● การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี ● การกำหนดมาตรการหรือแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
การคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ	● การพิจารณาและคัดเลือกบุคลากรของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ ● การพิจารณาและคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource)
การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด	● การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ● การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคคลภายนอกผู้ได้รับมอบหมาย (Outsource) ในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ ● การป้องกันการล่วงรู้และการใช้ข้อมูลภายใน
การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535	● ระบบการจัดทำและขั้นตอนการสอบทานและเปิดเผยข้อมูล ● การจัดทำรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	● การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงิน ● การสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ● การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การตรวจสอบและควบคุมภายใน	• การตรวจสอบภายใน (Internal Audit) • การติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการและ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) • การจัดทำงบประมาณและการอนุมัติรายจ่ายพิเศษของกองทรัสต์ • การควบคุมดูแลทรัพย์สิน ตรวจสอบ และจัดทำทะเบียนทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ • การจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ • การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวกับกองทรัสต์ • การจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ • การติดตามการจัดเก็บค่าเช่า
การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	• ระบบติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน • การจัดการข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน • การรับข้อร้องเรียนของผู้เช่า
การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	• กระบวนการจัดการข้อพิพาททางกฎหมาย • การรายงานและจัดทำบันทึกข้อมูลข้อพิพาททางกฎหมาย

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว

(2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 (เก้าสิบ) วัน

(3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล

(5) ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการมิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือประกาศที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตีได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว

(6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสตีจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ สช. 29/2555

- ให้ทรัสตีขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร
- ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

8.3 ทรัสตี

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสตี	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107545000373
โทรศัพท์	:	02-686-6100
โทรสาร	:	02-670-0430
Website	:	https://www.ktam.co.th/
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	200,000,000 บาท

8.3.2 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

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

8.3.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของทรัสตี

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	19,999,986	99.99
2. ผู้ถือหุ้นอื่น	14	0.00
รวม	**20,000,000**	**100.00**

8.3.4 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

- ทรัสตีต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติม

ในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดของทรัสตีในกรณีที่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว

- ทรัสตีมีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสตีต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย

  (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

  (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- ในกรณีที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทรัสตีมีหน้าที่จัดให้มีกลไกในการติดตามดูแลว่าเจ้าของเดิมใช้เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน และหากพบว่าเจ้าของเดิมมีการใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ต้องรายงานโดยไม่ชักช้าให้สำนักงาน ก.ล.ต. และกรมสรรพากรทราบ ซึ่งกลไกในการติดตามดูแลการใช้เงินของเจ้าของเดิมดังกล่าว อาจรวมถึงการกำหนดหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องให้เจ้าของเดิมตกลงรายงานการใช้เงินค่าเช่าในรูปแบบและภายในเวลาที่กองทรัสต์กำหนด และอาจพิจารณาจัดให้มีกลไกเพิ่มเติมตามข้อเท็จจริงและสถานการณ์ในขณะนั้น
- ทรัสตีมีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสตีมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

- ทรัสตีมีหน้าที่ให้ความเห็นชอบแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ในกรณีที่ทรัสตีมอบหมาย ให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบ ทรัสตีต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ กข. 1/2553 และที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- ทรัสตีต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- ในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสตีต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

  ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสตีอาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสตีได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสตีไม่จำต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์อันเกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีดังกล่าว

- ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี หากทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพรวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

  ในการนี้ แม้ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสตียังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

- ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่านี้ ให้กองทรัสต์โดยทรัสตีมีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่าตนได้กระทำการอันเป็นการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน (ถ้ามี)

8.4 คณะกรรมการลงทุน

- ไม่มี –

8.5 ผู้สอบบัญชี

สำนักงานสอบบัญชีที่	:	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ผู้สอบบัญชีสังกัด		
ชื่อ	:	นางสาวสุชาดา ตันติโอฬาร เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 7138 หรือ นางสาวรสพร เดชอาคม เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 5659 หรือ นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4521
ที่อยู่	:	195 12 ถ. รัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	:	02 264 9090
ค่าผู้สอบบัญชี	:	ค่าตอบแทนประจำปี 2566 สำหรับการสอบบัญชี เป็นจำนวนเงิน 900,000 บาท โดยค่าตอบแทนดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เบิกตามจริง (Out-of-pocket Expenses)

8.6 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	:	0-2686-6100

8.7 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทผู้ประเมิน	ที่อยู่และโทรศัพท์
บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด	ชั้น 8 อาคารต้นสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0-2257-0499 โทรสาร 0-2257-0501

8.8 ที่ปรึกษาการเงิน

ชื่อ	:	บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	:	ชั้น 15 อาคารมหาทุนพลาซ่า 888/150 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	0-2651-4447

8.9 ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ	:	บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
ที่อยู่	:	57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16 ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	0-2108-2344

9. <u>การกำกับดูแลกองทรัสต์</u>

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความโปร่งใส ความซื่อสัตย์สุจริตและความรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และมีนโยบายในการกำกับดูแลกองทรัสต์ โดยจะลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทรายละเอียดตามที่ปรากฏในข้อ 8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

<u>การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์</u>

บริษัทฯ กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง และจะจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว โดยที่ประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพิจารณารับทราบ ติดตาม และอนุมัติการดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็น เช่น

1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

6) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตี (แล้วแต่กรณี) ตามหลักเกณฑ์ กฎ ข้อบังคับ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียง

8) พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9) พิจารณาอนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว

10) พิจารณาอนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

11) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี

12) พิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

13) พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี

14) พิจารณาอนุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
15) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
16) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
17) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

9.4 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ

- ไม่มี –

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในการนำข้อมูลภายในซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้เพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตนและบุคคลใด ๆ ดังนี้

<u>ระบบป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน</u>

1) กำหนดบุคคลที่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและรับทราบข้อมูลภายใน (Access Person) ได้แก่

   1.1) บุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาหรือตัดสินใจลงทุน และ/หรือ วิเคราะห์ และ/หรือเสนอแนะเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
   1.2) บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้น

   ทั้งนี้ จะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน

2) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน หรือบุคคลอื่นจากภายนอก โดยจะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัดและอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ปฏิบัติงาน โดยไม่มีลักษณะงานหรือตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

   2.1) บริษัทฯ จะจัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนแยกต่างหากจากกัน

   2.2) บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และบริษัทฯ จะควบคุมมิให้มีการรั่วไหลของข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร

<u>การซื้อขายหลักทรัพย์</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดห้ามมิให้คณะกรรมการ ผู้บริหารของบริษัทฯ พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลนั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ บริษัทฯ บริหารจัดการ ไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้า ในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ ในการนี้ อาจดำเนินการสุ่มตรวจประวัติการซื้อขายหลักทรัพย์ของบุคคลดังกล่าวโดยการขอสำเนาบัญชีรายการซื้อขายหลักทรัพย์ พร้อมทั้งสรุปรายงานการซื้อขายหลักทรัพย์แจ้งกรรมการอิสะ และผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัยตามนโยบายของบริษัทฯ

<u>แนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน</u>

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้นดังนี้

1) รวบรวม และประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่จะต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการ รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

2) ประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทฯ รับทราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งได้แก่ ช่วงที่บริษัทฯ ได้รับหรือมีโอกาสที่จะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับข้อมูลผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว หรือช่วงที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือช่วงที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ หรือช่วงระหว่างการจัดทำสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ

3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตนเอง รวมถึง (1) คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา (2) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และ (3) นิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม (1) และบุคคลตาม (2) ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดในนิติบุคคลนั้น

4) บริษัทฯ อาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ มีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น ๆ

5) บริษัทฯ อาจดำเนินการสุ่มตรวจกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และดำเนินการตามแผนการตรวจสอบดั เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ คำสั่ง ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยหลักเกณฑ์ในการกำหนดมาตรการตรวจสอบจะคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ คำสั่ง ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

<u>การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอน ที่ใช้พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักเพื่อตัดสินใจลงทุน ภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติ โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุน รวมถึงความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้ง รายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และเมื่อกรรมการผู้จัดการ พิจารณาว่ามีความเหมาะสมแก่การลงทุน และสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กรรมการผู้จัดการ จะจัดให้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น โดยที่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์จะพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ จัดเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง

    2.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3ก.

2.1) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3ก.

2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่บริษัทฯ และทรัสตีได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์

5) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางตรง ต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ โดยเป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

หากได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน และประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงต่อไป เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจ

ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้อง และเพียงพอ เมื่อพิจารณาข้อมูลผลการศึกษาเชิงลึกแล้ว และฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์จะนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาข้อมูลก่อนการดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสตีว่าการลงทุน และ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

<u>หลักเกณฑ์การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน</u>

1) ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง(ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย)
2) พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาวการณ์แข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา แนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในอนาคต

    2.1) อัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (Occupancy Rate) ย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ)
    2.2) อัตราหรือราคาค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง
    2.3) ข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาด อสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจซึ่งจะมีผลต่อ Demand และ Supply ในตลาด

3) พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
4) วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการก่อให้เกิดประโยชน์สุทธิของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ในอดีต (Track Record) อย่างน้อย 3 ปีที่ผ่านมา และในช่วง 2 ปี ล่าสุด ต้องพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละเดือน เพื่อประเมินความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล (Seasonal Effect) (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ)

4.1) วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน

4.2) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี จะพิจารณาผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน และวิเคราะห์ Demand และ Supply ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น

5) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่ารายย่อยในช่วงที่ผ่านมา

6) จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้าง และสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำได้โดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมกรณีเป็นอาคารเก่าไม่ทันสมัยทำให้ไม่สามารถแข่งขันกับตลาดในบริเวณใกล้เคียง หรือเป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานและอยู่ในสภาพทรุดโทรมหรือใกล้ถึงรอบที่ต้องปรับปรุง ซ่อมแซมในระยะเวลาอันใกล้ หากจะให้กองทรัสต์ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงที่จำเป็นต้องเกิดขึ้นเพื่อนำไปหักออกจากราคาซื้อ (หากราคาซื้ออ้างอิงจากราคาประเมินโดยที่ผู้ประเมินกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมน้อยเกินไป)

7) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

7.1) ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไป

7.2) ตรวจสอบการซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาว่ามีการปฏิบัติเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานทางการกำหนด

7.3) กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้น หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม

8) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่

9) ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใด ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นว่าผู้ขาย หรือ ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์เป็นผู้ที่มี หรือเป็นผู้ที่จะมี

กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองโดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน จดทะเบียนเช่าและให้เช่า หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขาย หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีการรังวัดที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะเป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น

    11.1) หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายให้แก่กองทรัสต์ จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุดหรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่แบบอื่น

    11.2) มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในระยะต่อไป เป็นต้น

12) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มี และต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ บริษัทฯ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้ง

13) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่า Leasehold) และ กำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

14) ตรวจสอบข้อมูลการชำระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ว่าได้มีการชำระต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วน

15) ในกรณีกองทรัสต์ให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักเพียงรายเดียว วิเคราะห์สถานะของผู้เช่าและความพร้อมในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่เช่า

9.7 การคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลัก

บริษัทจะคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลัก โดยคำนึงถึงคุณสมบัติที่จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (ถ้ามี) โดยต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีฐานะทางการเงินมั่นคงและโครงสร้างการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือ และมีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก

ภายหลังจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักแล้วกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ MRB และบริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ โดยได้กำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักมีหน้าที่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงดังนี้

1) ผู้เช่าทรัพย์สินหลักมีหน้าที่ดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า
2) ผู้เช่าทรัพย์สินหลักต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย
3) ผู้เช่าทรัพย์สินหลักตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วง
4) ผู้เช่าทรัพย์สินหลักตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ตลอดระยะเวลาการเช่า
5) ผู้เช่าทรัพย์สินหลักจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
6) หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าช่วง เช่น การจัดทำและนำส่งรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนให้แก่กองทรัสต์ การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

9.9 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

1) กองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำทรัพย์สินหลัก และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วง เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์

2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงพิจารณาผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา

3) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์

4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักและการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก

5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัย เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) หรือจะกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จัดทำประกันภัยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)

6) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

9.10 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย

<u>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee)</u>

กำหนดไว้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value "TAV") โดยทรัสตีตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

1) <u>ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน</u>

(1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition fee)

- กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : อัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์
- กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น อัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

(2) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal fee)

- อัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์

9.11 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งบริษัทฯ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของบริษัทฯ จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือเอกสารส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และกรณีที่มีเหตุการณ์ที่สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

1) ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ

	ประเภทข้อมูล	ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลัก	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
1.	งบการเงินรายไตรมาส (สอบทาน)	ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
2.	รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส
3.	งบการเงินรายปี (งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็น)	ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ	ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี
4.	หนังสือรับรองงบการเงิน (แบบ 56-REIT3)	ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
5.	รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 จากงวดเดียวกันของปีก่อน	ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
6.	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์	ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี
7.	รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์	ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

2) ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์

	ประเภทข้อมูล	ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลัก	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
1.	กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์	เปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยไม่ชักช้า
2.	หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์	ไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือ 14 วัน (แล้วแต่กรณี) ก่อนวันประชุม
			ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุม
3.	รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง
4.	รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้าง กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ	ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
			เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานภายใน 30 วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์
5.	รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ ดังต่อไปนี้	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์ และ/	รายงานโดยไม่ชักช้า

	ประเภทข้อมูล	ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลัก	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
	- การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์หรือนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ - กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง - กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด หรือบางส่วน - เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์	หรือ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ	
6.	รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้ - การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตี - การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ - การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียนหลักทรัพย์ หรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งของนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์	ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ	รายงานโดยไม่ชักช้า
7.	การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์	ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ	ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์
8.	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบ	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ
9.	รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งต้องกระทำทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ

9.12 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์

(2) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจานวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำดังนี้

(1) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย

(2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

(2.1) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(2.2) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจากข้อ (2.1)

(3) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สามวัน) ก่อนวันประชุม

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมี

หน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคแรก หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป

ทั้งนี้ หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่ง หรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งที่กรรมการมอบหมาย ให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสตีหรือตัวแทนของทรัสตีแต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทนมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2.1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เว้นแต่กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้แก่เจ้าของเดิมตามประกาศ ทจ. 49/2555

(2.2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2.3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

(2.4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

(2.5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2.6) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสตีตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสตี ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2.7) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(2.8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(2.9) การเลิกกองทรัสต์ในกรณีมีข้อกำหนดให้การเลิกกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2.10) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคาขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

ทั้งนี้ กรณีการปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนตามข้อ (2.10) ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้าน

(3) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

(4) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

9.13 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ในกรณีที่กรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการบริษัทฯ ที่เหลืออยู่จะพิจารณาคัดเลือกและนำส่งรายชื่อกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระที่ได้รับการสรรหาเบื้องต้นให้ฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ตรวจสอบคุณสมบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีคุณสมบัติครบถ้วน คณะกรรมการบริษัทฯ ที่เหลืออยู่จะดำเนินการแต่งตั้งกรรมการรายใหม่ตามกระบวนการตามกฎหมายต่อไป ทั้งนี้ กรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระ จะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2567โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 900,000 บาท

10. <u>ความรับผิดชอบต่อสังคม</u>

10.1 นโยบายต่อต้านธุรกิจและป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชั่น

บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจและกิจกรรมทางสังคมอย่างมีคุณธรรม และจริยธรรม ภายใต้หลักการกำกับดูแลที่ดี จึงได้กำหนดนโยบายต่อต้านทุจริต เพื่อเป็นแนวทางให้สมาชิกองค์กรและส่งเสริมให้ตระหนักถึงความสำคัญและมีจิตสำนึกในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชั่น

แนวปฏิบัติ

(1) การดำเนินธุรกิจ และกิจกรรมทางสังคมของบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ยึดหลักความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ สอดคล้องกับการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

(2) ปฏิบัติงานโดยสุจริตและกำกับดูแลมิให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชั่น

(3) ปฏิบัติตามกฎหมาย นโยบายและมาตราการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชั่น และต้องไม่กระทำหรือเข้าไปเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

(4) ไม่ละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบเห็นหรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการกระทำที่เข้าข่ายทุจริตและคอร์รัปชั่น ต้องแจ้งให้บุคคลที่รับผิดชอบทราบ รวมถึงการให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หรือกระบวนการอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

10.2 ความรับผิดชอบต่อสังคมและส่วนรวม

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนและรับผิดชอบต่อสังคมและส่วนรวม โดยมีนโยบายส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรมและโครงการที่สร้างสรรค์สังคมและกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กรที่ดี โดยนอกเหนือจากสร้างประโยชน์ต่อสังคมในการทำงานแล้ว บริษัทยังได้ให้การสนับสนุนเครือข่ายด้านสังคม เพื่อขยายผลลัพธ์ทางสังคมไปในวงกว้าง

แนวปฏิบัติ

(1) การดำเนินธุรกิจสร้างวัฒนธรรมองค์กรเพื่อให้สมาชิกองค์กรมีจิตสำนึกในการดำเนินกิจกรรมใดๆ ของบริษัท โดยคำนึงถึงประโยชน์ของคนหมู่มาก

(2) ทำหน้าที่พลเมืองที่ดี โดยให้การสนับสนุนและช่วยเหลือสังคมหรือชุมชนตามบทบาทและศักยภาพที่เหมาะสม โดยเฉพาะชุมชนที่รอบๆสถานประกอบการที่ตั้งอยู่

(3) พึงมีส่วนร่วมในการจัดให้มีกิจกรรมเพื่อสาธารณะประโยชน์ในการพัฒนาและบริการสังคม ตามที่บริษัทและพันธมิตรให้การสนับสนุน จัดให้มีขึ้นตามความเหมาะสม

11. <u>การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้ฝ่ายตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีการกำหนดแผนการสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี การให้คำปรึกษาเกี่ยวกับข้อกฎหมายต่างๆ

ฝ่ายตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง เป็นหน่วยงานที่มีความอิสระในการดำเนินงาน และมีความเป็นอิสระจากหน่วยงานอื่น โดยรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานต่อกรรมการอิสระ กรณีพบการปฏิบัติงานผิดกฎระเบียบ จะแจ้งฝ่ายงานที่ปฏิบัติผิดกฎระเบียบ เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด ติดตามการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบ จัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ

12. <u>การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</u>

ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์อาจมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลให้การเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล และมีการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการในรายการที่เกี่ยวโยงกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกันในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน
บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“กองทรัสต์”) ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 22,305,031.81 บาท (ตามที่ระบุในสัญญา) โดยเป็นตามปกติซึ่งเทียบเคียงกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์รายอื่น
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ในฐานะเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ ได้รับค่าธรรมเนียมทรัสตีจำนวน 8,833,022.04 บาท (ตามที่ระบุในสัญญา) โดยเป็นตามปกติซึ่งเทียบเคียงกับค่าธรรมเนียมทรัสตีรายอื่น
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ในฐานะเป็นผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ และเป็นผู้เกี่ยวโยงกับทรัสตี ได้รับดอกเบี้ยจากกองทรัสต์จำนวน 61,857,534.23 บาท โดยเป็นไปตามทางการค้าปกติ

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2566 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	นางสาวสุชาดา ตันติโอฬาร	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาติ เลขทะเบียน 7138 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

สรุปรายงานการตรวจสอบ ของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินประจำปี 2566 ดังนี้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เกี่ยวกับการปรับปรุงงบการเงินงวดก่อนย้อนหลังสำหรับรายการรายได้อื่นที่ไม่ได้บันทึก และถือว่าบัญชีเงินฝากที่เกี่ยวกับเงินประกันการเช่าที่รับมาจากผู้เช่าไม่ใช่สินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยกองทรัสต์ฯได้ปรับย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนผลกระทบของรายการปรับปรุงข้างต้น ทั้งนี้ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ก่อนการปรับปรุงตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4) ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

<u>งบดุล</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	*8*	4,109,000	4,107,000
เงินฝากธนาคาร	*9*	7,724	11,570
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ค้างรับ		320	320
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่น		14,182	13,150
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม		15,566	15,594
รวมสินทรัพย์		4,146,792	4,147,634
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	*10*	37,383	40,268
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	*11*	1,000,000	1,000,000
รวมหนี้สิน		1,037,383	1,040,268
		3,109,409	3,107,366
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	*12*	3,107,000	3,107,000
กำไรสะสม	*13*	2,409	366
สินทรัพย์สุทธิ		3,109,409	3,107,366
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0077	10.0011
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		310,700,000	310,700,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		217,490	56,503
ดอกเบี้ยรับ		43	37
รายได้อื่น		94,500	22,088
รวมรายได้		312,033	78,628
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	*15*	22,305	5,911
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	*15*	8,833	2,334
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,030	485
ค่าใช้จ่ายอื่น		474	228
ต้นทุนทางการเงิน		61,858	13,130
รวมค่าใช้จ่าย		94,500	22,088
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		217,533	56,540
รายการกำไรขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินทุน	*8*	2,000	-
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		2,000	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		219,533	56,540

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	219,533	56,540
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืน	-	(4,107,000)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	(2,000)	-
รายได้ค่าเช่าค้างรับเพิ่มขึ้น	-	(320)
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	(1,032)	(13,150)
ลูกหนี้กรมสรรพากร(ภาษีมูลค่าเพิ่ม) ลดลง (เพิ่มขึ้น)	28	(15,594)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,315)	39,980
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	61,858	13,130
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	275,072	(4,026,414)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยลงทุน	-	3,107,000
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(217,490)	(56,174)
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,000,000
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(61,428)	(12,842)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(278,918)	4,037,984
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(3,846)	11,570
เงินฝากธนาคารต้นงวด	11,570	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	7,724	11,570
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 312.03 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้รวมของกองทรัสต์ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวน	อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวม
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	22,305,031.81 บาท	23.60%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	8,833,022.04 บาท	9.35%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,030,567.39 บาท	1.09%
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	473,786.51 บาท	0.50%
ต้นทุนทางการเงิน	61,857,534.23 บาท	65.46%
รวมค่าใช้จ่าย	94,499,941.98 บาท	100.00%

ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์จ่ายให้กับบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัดในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตีจ่ายให้กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กำไรจากการลงทุนสิทธิ

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 217.53 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากรายได้รวมจำนวน 312.03 ล้านบาท หักด้วยค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 94.50 ล้านบาท โดยรายได้และค่าใช้จ่ายรวมของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นนั้นสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

14.1.2 งบดุลกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,146.79 ล้านบาท โดยเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 4,109.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.09% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ MRB และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยู เขาใหญ่

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,037.38 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.40% ของหนี้สินรวม และเงินสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ 10.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.96% ของหนี้สินรวม และ หนี้สินอื่นจำนวน 27.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.64%

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,109.41 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 3,107.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100.00% ของสินทรัพย์สุทธิทั้งหมด และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจำนวน 2.41 ล้านบาท

14.1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวดจำนวนทั้งสิ้น 7.72 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีรับเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 275.07 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 217.49 ล้านบาท และ รายได้อื่นจำนวน 57.58 ล้านบาท และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (278.92) ล้านบาท ซึ่งเป็นการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจำนวน 61.43 ล้านบาท และมาจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 217.49 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (หน่วย:บาท)	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	275,071,723.31 บาท
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(278,917,397.24) บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(3,845,673.93) บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	11,569,824.96 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	7,724,151.03 บาท

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

เศรษฐกิจไทยในปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 – 3.3 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากส่งออกและบริการคาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ และภาคการท่องเที่ยวคาดว่าในปี 2567 จะมีนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 33.5 ล้านคน ขยายตัวที่ร้อยละ 19.5 ต่อปี เป็นการเพิ่มขึ้นจากนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนและมาเลเซียเป็นสำคัญ และมีรายได้จากการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 1.48 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.6 ต่อปี ส่งผลดีต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและสาขาที่เกี่ยวข้อง นอกจากนั้นคาดว่าการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวชะลอตัวลงเล็กน้อยตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่ขยายตัวชะลอตัวลง ทำให้มูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.2 ต่อปี และมูลค่าการนำเข้าสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.0 ต่อปี ในขณะที่รายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุนของรัฐบาลคาดว่าจะเบิกจ่ายได้คิดเป็นอัตราเบิกจ่ายที่ร้อยละ 99.5 และ 64.0 ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศษฐกิจในปี 2567 ได้แก่ (1) ความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์โลกในภูมิภาคต่างๆ ที่อาจรุนแรงมากขึ้น อาจเป็นข้อจำกัดและส่งผลกระทบต่อการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในระยะถัดไป เช่น การแข่งขันเชิงยุทธศาสตร์ระหว่างจีนและสหรัฐฯ (2) สถานการณ์การเลือกตั้งผู้นำของประเทศคู่ค้าสำคัญของไทย เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศรัสเซีย และประเทศอินเดีย เป็นต้น ที่อาจะส่งผลต่อนโยบายระหว่างประเทศของไทย (3) ความผันผวนของตลาดการเงินโลกจากการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของประเทศคู่ค้าหลักและปัญหาสถาบันการเงินในต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศสหรัฐอเมริกาและสหภาพยุโรป (4) สถานการณ์เศรษฐกิจของจีน ที่อาจส่งผลต่อการส่งออกและการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวของไทย

15. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
Krungthai Asset Management

ความเห็นของทรัสตี

เรียน ผู้ถือหน่วย
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
13 มีนาคม 2567
ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์
0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
Krungthai Asset Management Public Company Limited
1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
0 2686 6100 (Tel.)
0 2670 0430 (Fax)
www.ktam.co.th

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

หนังสือรับรองงบการเงิน

งบการเงินของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อผู้สอบบัญชี นางสาวสุชาดา ตันติโอฬาร สังกัดสำนักงาน บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบทานข้อมูลในงบการเงินนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่า

(1) งบการเงินนี้ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของทรัสต์และบริษัทย่อย (ถ้ามี) แล้ว

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดีเพื่อให้แน่ใจว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของทรัสต์และบริษัทย่อย (ถ้ามี) อย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

	ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ*
1.	นางสาววนิดา สุขสุวรรณ	กรรมการผู้จัดการ	-วนิดา สุขสุวรรณ-

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะได้รับมอบหมายจากทรัสตีให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสตีมาพร้อมด้วย)

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

<u>คณะกรรมการและผู้บริหาร</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการ จำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยมีรายละเอียดวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)
คุณหรรสา สุสายัณห์	ประธานกรรมการ	• หลักสูตร Executive Development Program (EDP) จาก Wharton School of Business, University of Pennsylvania USA • Director Certification Program (DCP 3) Institute of Director (IOD), Stock Exchange of Thailand (SET) • ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	• ประธานกรรมการ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (พ.ศ. 2563 – ปัจจุบัน) • ประธานกลุ่มธุรกิจการเงินและการลงทุน ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (1 มค. 67 – ปัจจุบัน) • ประธานเจ้าหน้าที่การลงทุนและประธานกรรมการบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอรัส จำกัด บริษัท ภายใต้กลุ่มธุรกิจ ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (เม.ย. 65 – 31 ธ.ค. 66) • ประธานผู้อำนวยการบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอรัส จำกัด บริษัท ภายใต้กลุ่มธุรกิจ ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (พ.ศ. 2560- มี.ค. 2565) • กรรมการผู้จัดการ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (พ.ศ. 2553 – พ.ศ. 2560)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)
คุณวรันยา ภูนวกุล	กรรมการ	• หลักสูตรด้านการบริหารระดับสูง มหาวิทยาลัยฮาร์วาร์ด ประเทศสหรัฐอเมริกา • หลักสูตรโครงการผู้นำตลาดทุน สถาบันตลาดทุนประเทศไทย • ปริญญาตรี เกียรตินิยมอันดับที่ 2 คณะบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยรามคำแหง	• ประธานเจ้าหน้าที่บริษัท บริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ม.ค. 67 - ปัจจุบัน) • ประธานกลุ่มธุรกิจ กลยุทธ์องค์กร และธุรกิจเชิงนวัตกรรม (2565 - ปัจจุบัน) • ประธานเจ้าหน้าที่พัฒนากลยุทธ์องค์กร บริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (พ.ศ. 2559-2564) • ประธานเจ้าหน้าที่ธุรกิจสัมพันธ์ บริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (พ.ศ. 2557 - พ.ศ. 2559)
คุณสุทธิพงศ์ พัวพันธ์ประเสริฐ	กรรมการอิสระ	• วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • MBA, Finance & Real Estate, Georgia State University	• กรรมการอิสระ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (พ.ศ. 2563 – ปัจจุบัน) • ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ทาพาโก้ จำกัด (มหาชน) (พ.ศ. 2561 - พ.ศ. 2562) • รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และ

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)
			กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (พ.ศ. 2551 - พ.ศ. 2561)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายงาน เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียดวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)
คุณวนิดา สุขสุวรรณ	กรรมการผู้จัดการ	• ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (MRE) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ประกาศนียบัตรบันฑิตทางการประเมินค่าทรัพย์สิน (GPV) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	• กรรมการผู้จัดการ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (พ.ศ. 2563 - ปัจจุบัน) • ผู้อำนวยการอาวุโส (Head of REIT & Property Investment) บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอร์รัส จำกัด (พ.ศ. 2560 - 2563) •
คุณรุจิรา เจาฑานนท์	ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง	• ปริญญาโทคณะศิลปศาสตร์ สาขากฎหมายเศรษฐกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	• ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (พ.ศ. 2564 - ปัจจุบัน)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)
			• ผู้อำนวยการ Corporate & HNW Business บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (พ.ศ. 2557 – 2564)
คุณอภิชา จันทร์ประเสริฐ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาประโยชน์	• ปริญญาโท ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ปริญญาตรี การเงิน วิทยาลัยนานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล	• ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาประโยชน์ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (เม.ย.2566 – ปัจจุบัน) • ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายลงทุน บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) (พ.ศ. 2565 – มี.ค.66) • ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายลงทุนและธุรกิจใหม่ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (พ.ศ. 2562 – พ.ศ. 2565) • ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สินและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (พ.ศ. 2560 - พ.ศ. 2562)
คุณสฤษฎิ์วงษ์ เตริยาภิรมย์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาประโยชน์	• ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต Queen Mary University of London	• ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาประโยชน์บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (พ.ศ. 2566) • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ Reit and Property Investment บริษัท ดีทีจี โอ พรอสเพอรัส จำกัด (พ.ศ.2561-2565)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)
คุณทวี อัคจันทร์	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ	• ปริญญาตรี คณะการบัญชีและการจัดการ (การบัญชี) มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร	• ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (พ.ศ. 2566 - ปัจจุบัน) • พนักงานบัญชีอาวุโส ฝ่ายบัญชีแยกประเภท บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (พ.ศ. 2563-2565) • พนักงานบัญชีอาวุโส ฝ่ายบัญชีแยกประเภท บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (พ.ศ. 2560-2563)

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ

คู่สัญญา	▪ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ทรัสตี”)
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	▪ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (DTP Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust with Buy-Back Condition หรือ DTPHREIT) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสตีจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ▪ กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสตี ▪ การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสตีมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยความเห็นชอบของทรัสตี โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ▪ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	▪ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า DTP Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust with Buy-Back Condition หรือ DTPHREIT ▪ กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ ▪ กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ โดยไม่มีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ▪ ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่า ▪ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า ให้เช่าช่วง หรือให้ใช้พื้นที่ โดยในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) (ถ้ามี) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ▪ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสตี เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพ.ร.บ.ทรัสต์ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

	▪ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น (เว้นแต่กรณีจำเป็นและชั่วคราวอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่ารายใหม่) และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ▪ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง
ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์	▪ ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสตีเพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่ามีการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ▪ ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสตีได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
หน่วยทรัสต์	▪ หน่วยทรัสต์ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน โดยหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด และข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน	▪ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการพิจารณากำหนดจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อให้สอดคล้องกับเหตุของการเพิ่มทุน รวมถึงการพิจารณากำหนด

	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการแต่งตั้งที่ปรึกษาใดๆ เพื่อการดำเนินการดังกล่าว เมื่อได้ข้อสรุปแล้วให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว
เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน	▪ เหตุในการเพิ่มทุน (1) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม อาทิ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ (2) เพื่อบำรุงรักษา ซ่อมแซม หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ (3) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนทรัพย์สินหลักซึ่งเป็นที่ดินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้แล้ว (4) เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (5) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. (6) เพื่อเหตุอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (7) กรณีอื่นใดที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุนของกองทรัสต์ได้ โดยต้องสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (8) เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. ▪ กระบวนการเพิ่มทุน (1) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ (2) ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(3) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

(ข) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะต้องเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน โดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

(4) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมต้องผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(5) เมื่อได้รับมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขออนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

(6) เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตไม่สามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นขอขยายระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดใน

	ประกาศดังกล่าว ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. อาจขยายระยะเวลาตามที่เห็นสมควรแต่ไม่เกิน 12 เดือน นับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตครั้งแรก ในกรณีที่รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีอายุเกิน 1 ปี ในวันที่กองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในกรณีที่มีปัจจัยอันอาจทำให้มูลค่าการประเมินทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการปรับปรุงรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบันก่อนดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (7) เมื่อได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใช้เงินดังกล่าวตามเหตุของการเพิ่มทุนที่ระบุไว้ข้างต้น (8) ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน ข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการเพิ่มทุน เป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว หากข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการเพิ่มทุนดังกล่าว ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบในสาระสำคัญแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	▪ ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณากำหนดจำนวนเงินทุนที่จะลดซึ่งต้องมีเหตุตามที่กำหนดไว้ในเหตุในการลดทุนชำระแล้วตามข้อ (1) (2) (3) และข้อ (4) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วตามกระบวนการต่อไป
เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว	▪ เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณี ดังนี้ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การลดทุนชำระแล้วจะเกิดขึ้นได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (1) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินหลักคืนแก่เจ้าของเดิมตามประกาศ ทจ. 49/2555 หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

	(2) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (3) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ (4) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (5) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากเงินสดจากการดำเนินงาน หรือเงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน และไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (6) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้ (7) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด ▪ กระบวนการลดทุนชำระแล้ว (1) การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว (2) ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วตามเหตุในการลดทุนชำระแล้วตามข้อ (1) (2) (3) และ (4) ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (3) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ดุลยพินิจให้ลดทุนชำระแล้ว หรือได้รับมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน แล้วแต่กรณี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น

	(4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันกำหนดสิทธิในการรับเงินลดทุน (“วันกำหนดสิทธิในการรับเงินลดทุน”) โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันกำหนดสิทธิในการรับเงินลดทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันกำหนดสิทธิในการรับเงินลดทุนดังกล่าวและเปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบข้อมูลดังกล่าวในช่องทางที่เหมาะสมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันกำหนดสิทธิในการรับเงินลดทุน เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่น หรือการประกาศทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทุกครั้งที่มีการลดทุน เป็นต้น ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการเฉลี่ยเงินคืนจากการลดทุนชำระแล้ว ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) (5) ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน ข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการลดทุนชำระแล้วเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว หากข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการลดทุนชำระแล้วดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบในสาระสำคัญแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	▪ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ 35 (สามสิบห้า) รายขึ้นไปและต้องมิได้เป็นไปเพื่อแสวงหาประโยชน์จากการจัดการทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลใดหรือกลุ่มใดเป็นการเฉพาะ (private trust) รวมทั้งมิได้เป็นไปเพื่อหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ▪ การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสตี และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน ▪ การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหนี้ของกองทรัสต์ โดยทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหนี้ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น ▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่าง ๆ และสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่

	ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ๆ ด้วย ▪ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น ▪ การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกได้ หากทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ กำหนด ▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือนั้น ▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตี แล้วแต่กรณี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อาจใช้สิทธิของตนเพื่อการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้ง หรือจะส่งผลให้มีการดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือเมื่อมีการลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสตีซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีของกองทรัสต์จะ

	ทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ สิทธิประโยชน์อื่นๆ (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำนำได้ตามกฎหมาย และดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสตี และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ของทรัสตี ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด (3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์	▪ ห้ามโอนหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนอื่นที่มิใช่ผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก ▪ การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ▪ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์	▪ การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุน รวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อาคารโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด ห้องชุด รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ ทรัพย์สินหลักทั้งหมดที่กองทรัสต์จะลงทุนจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังนี้ (1.1) หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. ต้องมีข้อกำหนดอย่างน้อยอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) มีข้อกำหนดให้เจ้าของเดิมมีภาระผูกพัน (obligation) ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนภายในวันเวลาและตามราคาที่กำหนดไว้ล่วงหน้าในวันที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (ข) มีข้อตกลง (option) ให้เจ้าของเดิมซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวคืนภายในวันเวลาและตามราคาที่กำหนดไว้ล่วงหน้าในวันที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น สัญญาขายฝาก เป็นต้น (1.2) หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. ต้องมีข้อกำหนดอย่างน้อยอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) มีข้อตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าภายในวันเวลาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ล่วงหน้าในวันที่ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าชดเชยจากเจ้าของเดิมเมื่อ

กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไข ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวต้องไม่มีผลทำให้สัญญาเช่ามีลักษณะเป็นนิติกรรมอำพรางสัญญาอื่น

(ข) มีข้อตกลงให้เจ้าของเดิมมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าภายในวันเวลาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ล่วงหน้าในวันที่ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าชดเชยจากเจ้าของเดิมเมื่อเจ้าของเดิมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไข

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนตามข้อ (1) (1.1) (ก) และข้อ (1) (1.2) (ก) ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(2.1) กรณีตามข้อ (1) (1.1) (ก) ต้องทำในรูปแบบของสัญญาที่มีข้อกำหนดอย่างน้อยในเรื่องดังนี้

(ก) ระบุชื่อเจ้าของเดิมที่มีสิทธิซื้อคืนอสังหาริมทรัพย์

(ข) วันเวลาที่จะซื้อคืนอสังหาริมทรัพย์

(ค) เหตุแห่งการผิดนัดไขว้ (event of cross-default) ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของเจ้าของเดิมในการซื้ออสังหาริมทรัพย์คืน เช่น การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้หรือมูลหนี้อื่น การหยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญไม่ว่าจะเป็นการชั่วคราวหรือถาวร หรือถูกศาลสั่งอายัดทรัพย์สิน เป็นต้น

(ง) กำหนดราคาซื้อคืนเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนและต้องไม่มีเงื่อนไขที่จะทำให้จำนวนเงินที่ตกลงกันไว้เปลี่ยนแปลง

(2.2) กรณีตามข้อ (1) (1.2) (ก) ต้องทำในรูปแบบของสัญญาที่มีข้อกำหนดอย่างน้อยในเรื่องดังนี้

(ก) ระบุชื่อหรือผู้มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) วันเวลาที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ค) เหตุแห่งการผิดนัดไขว้ (event of cross-default) ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของเจ้าของเดิมในการจ่ายค่าชดเชยเมื่อมีการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า เช่น การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้หรือมูลหนี้อื่น การหยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญไม่ว่าจะเป็นการชั่วคราวหรือถาวร หรือถูกศาลสั่งอายัดทรัพย์สิน เป็นต้น

(ง) มีข้อกำหนดเกี่ยวกับค่าชดเชยให้แก่กองทรัสต์เมื่อมีการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซึ่งต้องเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนหรือเป็นสูตรการคำนวณที่ชัดเจน

(จ) มีข้อกำหนดเกี่ยวกับเงื่อนไขในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า

(2.3) เจ้าของเดิมต้องมีลักษณะครบถ้วนดังนี้

(ก) เป็นนิติบุคคลและไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ข) มีการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

(3) อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนตามข้อ (1) (1.1) (ข) และข้อ (1) (1.2) (ข) ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(3.1) กรณีตามข้อ (1) (1.1) (ข) ต้องทำในรูปแบบของสัญญาที่มีข้อกำหนดอย่างน้อยตามข้อ (2) (2.1) (ก) (ข) และ (ง)

(3.2) กรณีตามข้อ (1) (1.2) (ข) ต้องทำในรูปแบบของสัญญาที่มีข้อกำหนดอย่างน้อยตามข้อ (2) (2.2) (ก) (ข) (ง) และ (จ)

(3.3) เจ้าของเดิมต้องมีลักษณะตามข้อ (2) (2.3) (ก)

- การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่าฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระของรายการ ระบบในการอนุมัติ รวมถึงกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

(1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

- ขอความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

(3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(3.1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดมีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

(3.2) ทรัสตีมีหน้าที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

- การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

	(1) กองทรัสต์อาจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ โดยการขาย และ/หรือโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (2) กองทรัสต์อาจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในหรือมีไว้ได้ ▪ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (2) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยอนุโลม เว้นแต่กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้แก่เจ้าของเดิมตามภาค 4 ประกาศ ทจ. 49/2555 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น หรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมตามประกาศ สร. 26/2555 ที่มิใช่การจำหน่ายตามภาค 4 ของประกาศ ทจ. 49/2555 นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ (ก) แล้ว ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	▪ กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นและชั่วคราวอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ▪ ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่ให้กำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็

	ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี ▪ กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว ▪ กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินจากการทำกำไรจากส่วนต่างของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนกับราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายทรัพย์สินคืนให้แก่เจ้าของเดิมก็ได้ ▪ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยดังกล่าว อย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ ▪ การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในการนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี ซึ่งได้แก่ อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสตีมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์โดยความเห็นชอบของทรัสตี ซึ่งจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	▪ กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

	(2) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก (3) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (4) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (5) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ (6) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ (7) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ (8) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (9) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance) (10) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (11) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้ (12) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (4) (5) หรือ (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย ▪ กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึง การออกตราสาร หุ้นกู้ ตั๋วเงิน หรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

	(1) การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศและ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัย ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยนและ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม หรือ (2) การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบัน และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ▪ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนเงื่อนไขการกู้ยืม หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ นำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ ทั้งนี้ ทรัสตีจะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสตีมีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสตีจะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ (ก) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)

	(ข) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ค) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ▪ สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ▪ การก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน หรือหนี้ใดๆ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้ (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ▪ ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตีได้ ▪ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ดังนี้ (1) ดำเนินการเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยไว้ล่วงหน้า (2) กำหนดวงเงินกันสำรองที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (3) กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์	▪ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

	(1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก (2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ (2.1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น (2.2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล (2.3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) (3) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง (4) ในกรณีดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เว้นแต่กรณีที่ได้รับการยกเว้นจากสำนักงาน ก.ล.ต (4.1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี (4.2) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด (4.3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (4.4) เมื่อทรัสตีหรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ (5) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด เว้นแต่กรณีที่ได้รับการยกเว้นจากสำนักงาน ก.ล.ต.

	(6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยด้วยวิธีรายได้ (income approach) และวิธีต้นทุนทดแทน (replacement cost approach) ▪ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม (2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล ▪ ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกันได้ (2) ในการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา (3) ในกรณีที่ทรัสตีตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ แล้วพบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว (4) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จ ให้ส่งสำเนาบันทึกตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสตีภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ (5) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทรัสตีว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว
การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการ	▪ ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามข้อกำหนดเกี่ยวกับสาระของรายการของการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	▪ ด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว (2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย (3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ในกรณีที่ธุรกรรมตามข้อนี้ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย ▪ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามกระบวนการขอความเห็นชอบการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย ▪ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นไปตามกระบวนการขอความเห็นชอบการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลมโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย ▪ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะกำหนดข้อยกเว้นสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนก็ได้

การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี	▪ ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสตีกระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ▪ ทรัสตีจะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสตีขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามที่กำหนด ▪ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ดังนี้ (1) เป็นการเปิดเผยผ่านช่องทางที่เหมาะสมที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง เช่น เว็บไซต์ของกองทรัสต์ (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ▪ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1/4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้ ▪ ในกรณีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้

	แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	▪ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ทรัสตี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสตีและผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะประกาศที่ ทจ. 20/2561 ▪ ในการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่สานักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องสื่อสารข้อมูลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านทางช่องทางและระยะเวลาตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่สานักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกากับตลาดทุน และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จากัดเฉพาะประกาศที่ ทจ. 20/2561 กำหนด นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลสรุปประเด็นสาคัญในลักษณะคาถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ทราบ ทั้งนี้ ภายใน 14 (สิบสี่) วัน นับแต่ที่ได้มีการดำเนินการตามวรรคหนึ่งแล้วเสร็จ ▪ ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผย ได้แก่ข้อมูลดังต่อไปนี้ และ/หรือ ข้อมูลอื่นใดที่สานักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกากับตลาดทุน และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง จะกำหนดแก้ไขเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติม (1) ฐานะการเงินและผลการดาเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาซึ่งมี งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอย่างน้อย (2) ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ประเภทข้อมูลดังนี้ (ก) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สาคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต (ข) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี (3) ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

	(4) ข้อมูลอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร”
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	▪ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี (กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้ (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)) ▪ ในกรณีจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วย ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาจึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ▪ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ▪ ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้ ▪ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงข้อมูลที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหัวข้อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะต้องชี้แจงข้อมูลดังกล่าวภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. จัดไว้ให้ หรือช่องทางอื่นใดตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

	▪ ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ▪ หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	▪ เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ (2) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจานวนหน่วยทรัสต์ที่จาหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทาหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดาเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวในวรรคหนึ่ง ทรัสตีจะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เองก็ได้ ▪ การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำดังนี้ (1) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย (2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้ (2.1) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง (2.2) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจากข้อ (2.1)

(3) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สามวัน) ก่อนวันประชุม

- การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

  ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคแรก หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป

  ทั้งนี้ หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

- ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่ง หรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งที่กรรมการมอบหมาย ให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสตีหรือตัวแทนของทรัสตีแต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน

- วิธีการนับคะแนนเสียง และการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

  (1) วิธีการนับคะแนนเสียง

  ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

  (2) การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

  (2.1) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบ

วาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2/3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม

(2.2) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาเสร็จตามข้อ (2.1) แล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

(2.3) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ (2.1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตามข้อ (2.2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์กำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

- มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2.1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เว้นแต่กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้แก่เจ้าของเดิมตามประกาศ ทจ. 49/2555

(2.2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2.3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

(2.4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่า

	ร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (2.5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (2.6) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสตีตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสตี ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (2.7) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ (2.8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (2.9) การเลิกกองทรัสต์ในกรณีมีข้อกำหนดให้การเลิกกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (2.10) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคาขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ กรณีการปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนตามข้อ2 (10) ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้าน (3) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ (4) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น
การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทนและสิทธิออกเสียง	▪ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ▪ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้

ลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ▪ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น ▪ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (2) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว ▪ ข้อจำกัดสิทธิในการรับผลประโยชน์ตอบแทนและการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เฉพาะในอัตราส่วนที่เกินกว่าหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดใดเกินกว่าอัตราที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำประโยชน์ตอบแทนเฉพาะจำนวนที่เกินกว่าหลักเกณฑ์เฉลี่ยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่ถือหน่วยชนิดนั้นไม่เกินอัตรา ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายสำหรับชนิดนั้น (Pro Rata Basis) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด เป็นอย่างอื่น ▪ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน

	(1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตี	▪ ทรัสตีต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดของทรัสตีในกรณีที่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ▪ ทรัสตีมีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง ▪ ทรัสตีต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ▪ ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น ▪ ในกรณีที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทรัสตีมีหน้าที่จัดให้มีกลไกในการติดตามดูแลว่าเจ้าของเดิมใช้เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน และหากพบว่าเจ้าของเดิมมีการใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ต้องรายงานโดยไม่ชักช้าให้สำนักงาน ก.ล.ต. และกรมสรรพากรทราบ ซึ่งกลไกในการติดตามดูแลการใช้เงินของเจ้าของเดิมดังกล่าว อาจรวมถึงการกำหนดหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องให้เจ้าของเดิมตกลงรายงานการใช้เงินค่าเช่าในรูปแบบและภายใน

	เวลาที่กองทรัสต์กำหนด และอาจพิจารณาจัดให้มีกลไกเพิ่มเติมตามข้อเท็จจริงและสถานการณ์ในขณะนั้น ▪ ทรัสตีมีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ▪ ทรัสตีมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ▪ ทรัสตีมีหน้าที่ให้ความเห็นชอบแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ▪ ในกรณีที่ทรัสตีมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบ ทรัสตีต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ กข. 1/2553 และที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ ทรัสตีต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ ในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสตีต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสตีอาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสตีได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสตีไม่จำต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์อันเกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีดังกล่าว ▪ ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี หากทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็น

	ธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ในการนี้ แม้ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสตียังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง ▪ ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว ในกรณีเช่นว่านี้ ให้กองทรัสต์โดยทรัสตีมีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่าตนได้กระทำการอันเป็นการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน (ถ้ามี)
การจำกัดความรับผิดของทรัสตีและการชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสตี	▪ ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสตีได้กระทำในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสตีจะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหายที่ทรัสตีจะได้รับ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสตีไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ในกรณีเช่นว่านี้ ทรัสตีจะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้ ▪ ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของทรัสตี (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ทรัสตีไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ทรัสตีไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใด

	ข้อหนึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสตี ▪ ในการโอนหน่วยทรัสต์ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กันเอง ทรัสตีไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ ที่ปรากฏในใบทรัสต์ หรือในการสลักหลังใบทรัสต์ หรือในตราสารการโอนหน่วยทรัสต์ หรือตราสารใด ๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสตีมิต้องรับผิด หากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทรัสตีมีสิทธิ (แต่มิได้มีหน้าที่) เรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเอกสารหรือตราสารตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องลงลายมือชื่อหากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อนั้น ▪ ทรัสตีไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสตี หรือพนักงานของทรัสตี ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการปริวรรตเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรือ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสตี หรือเหตุอื่นใดที่ทรัสตีไม่สามารถควบคุมได้ ▪ ทรัสตีไม่จำต้องกระทำการใด ๆ ที่จะเป็นเหตุให้ทรัสตีต้องใช้เงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสต์) หรือก่อให้เกิดความรับผิดทางการเงินอื่นใด ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสตี
การแต่งตั้ง เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสตี	▪ การแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ให้กระทำได้โดยอาศัยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ว่าด้วยเรื่องการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ▪ เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสตี (1) ทรัสตีลาออกจากการเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ (2) ทรัสตีจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และทรัสตีไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน

	อย่างไรก็ดี คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทรัสตี ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสตีฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของทรัสตี ซึ่งในกรณีดังกล่าว ไม่ถือเป็นเหตุของการเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (3) ทรัสตีถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของทรัสตี ทรัสตีเลิกกิจการสิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล หรือสิ้นสภาพธนาคารพาณิชย์ (แล้วแต่กรณี) (4) ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงทรัสตี (5) คณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีเป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี (6) ทรัสตีขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งรวมถึงการที่ทรัสตีไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ กข. 9/2552 ▪ วิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสตีเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ▪ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัสตี ทรัสตีรายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตีรายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัสตีรายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ▪ การเปลี่ยนแปลงทรัสตีไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และไม่มีผลต่อสถานะของกองทรัสต์ ▪ ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสตีให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ความเป็นอิสระของทรัสตีและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสตี	▪ ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสตีกระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้วตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรสัต์ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

	▪ ทรัสตีจะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสตีขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์	▪ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ▪ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำรงเงินกองทุนและจัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนให้แก่ทรัสตีและสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ สช. 29/2555 ▪ ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ▪ ในกรณีที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลว่าเจ้าของเดิมใช้เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ตามกลไกที่ทรัสตีกำหนด และหากพบว่าเจ้าของเดิมมีการใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ต้องรายงานโดยไม่ชักช้าให้สำนักงาน ก.ล.ต. และกรมสรรพากรทราบ
ความรับผิดของผู้จัดการกองทรัสต์	▪ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในความเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าปรับและค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตี และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นฝ่ายเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำ การงดเว้นการกระทำ การประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง การปฏิบัติ

	หน้าที่ไม่ถูกต้องสมบูรณ์ หรือการละเว้นในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือกระทำผิดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยประการใด ๆ หรือการผิดสัญญาหรือคำรับรองใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่าตนได้กระทำการอันเป็นการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน (ถ้ามี) ▪ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายทั้งปวง (รวมถึงค่าจ้างทนายความ ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถาม ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการบังคับคดี ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด ๆ) ที่กองทรัสต์ และ/หรือทรัสตีได้ชดใช้ไป หรือจะต้องชดใช้ให้กับบุคคลใด ๆ หรืออาจจะต้องเสียหาย หรือได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำ การงดเว้นการกระทำ การประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องสมบูรณ์ หรือการละเว้นในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือการผิดสัญญา หรือคำรับรองใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่าตนได้กระทำการอันเป็นการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน (ถ้ามี) หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ชำระค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหายดังกล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาที่ทรัสตีกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในส่วนที่จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตี ในอัตราร้อยละ 5.5 (ห้าจุดห้า) ของจำนวนค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายนั้นต่อปี นับแต่วันที่ผิดสัญญาจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

	▪ แม้จะเป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง ▪ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่ตนเองอันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนตามนัยมาตรา 33/1 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้
การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์	▪ เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว (2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 (เก้าสิบ) วัน (3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต. (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล (5) ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการมิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือประกาศที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตีได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสตีจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญ

	ใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ สช. 29/2555 ▪ ให้ทรัสตีขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร ▪ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์	▪ ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ▪ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ สช. 29/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่อาจมีการจัดการกองทรัสต์อื่นที่มีทรัพย์สินหลักเป็นประเภทเดียวกันได้ต่อเมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	▪ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	▪ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่จะกระทบต่อสิทธิที่มิใช่สาระสำคัญของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเรื่องที่เห็นได้ว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยชัดแจ้ง หรือในส่วนซึ่งไม่ทำให้สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้อยลง หรือเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ไม่ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

	โดยการเปิดเผยผ่านช่องทางที่เหมาะสมที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างทั่วถึง เช่น เว็บไซต์ของกองทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบแล้ว ▪ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ▪ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ.ทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่จะกระทบต่อสิทธิที่มิใช่สาระสำคัญของผู้ถือหน่วยทรัสต์ททที่ได้ระบุไว้ข้างต้น
การเลิกกองทรัสต์	▪ ทรัสตีจะเลิกกองทรัสต์ โดยไม่ต้องดำเนินการจัดประชุมเพื่อให้ได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ (1) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักคืนแก่เจ้าของเดิมตามประกาศ ทจ. 49/2555 (2) เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย (3) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว (4) เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสตีแต่มิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่แล้ว แต่มิอาจแต่งตั้งได้ ▪ ทรัสตีจะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ โดยต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (1) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสตีไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสตีได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ (2) กรณีอื่น ๆ ตามที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์

เอกสารแนบ 3

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า
ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
รายงาน และ งบการเงิน
31 ธันวาคม 2566

EY
Building a better working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Klongtoey, Bangkok 10110
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("กองทรัสต์ฯ") ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตาม*ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ* ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Building a better working world

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เกี่ยวกับการปรับปรุงงบการเงินงวดก่อนย้อนหลังสำหรับรายการรายได้อื่นที่ไม่ได้บันทึก และการถือว่าบัญชีเงินฝากที่เกี่ยวกับเงินประกันการเช่าที่รับมาจากผู้เช่าไม่ใช่สินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยกองทรัสต์ฯ ได้ปรับย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนผลกระทบของรายการปรับปรุงข้างต้น ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องอื่น

งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ก่อนการปรับปรุงตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4) ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Building a better working world

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Building a better working world

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สุชาดา ตันติโอฬาร

สุชาดา ตันติโอฬาร
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 13 กุมภาพันธ์ 2567

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	2566	2565 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	*8*	4,109,000	4,107,000
เงินฝากธนาคาร	*9*	7,724	11,570
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ค้างรับ		320	320
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่น		14,182	13,150
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม		15,566	15,594
รวมสินทรัพย์		4,146,792	4,147,634
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	*10*	37,383	40,268
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	*11*	1,000,000	1,000,000
รวมหนี้สิน		1,037,383	1,040,268
		3,109,409	3,107,366
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	*12*	3,107,000	3,107,000
กำไรสะสม	*13*	2,409	366
สินทรัพย์สุทธิ		3,109,409	3,107,366
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0077	10.0011
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		310,700,000	310,700,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนแยกตามประเภทของเงินลงทุน

	2566			2565		
	ราคาทุน ตัดจำหน่าย (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน ตัดจำหน่าย (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (หมายเหตุ 8)						
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า						
โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ที่มีข้อตกลงในการขายคืนให้แก่เจ้าของเดิม	3,797,000	3,799,000	92.46	3,797,000	3,797,000	92.45
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์						
โครงการยูเขาใหญ่ที่มีข้อตกลงในการขายคืนให้แก่เจ้าของเดิม	310,000	310,000	7.54	310,000	310,000	7.55
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,107,000	4,109,000	100.00	4,107,000	4,107,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		217,490	56,503
ดอกเบี้ยรับ		43	37
รายได้อื่น		94,500	22,088
รวมรายได้		312,033	78,628
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	*15*	22,305	5,911
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	*15*	8,833	2,334
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,030	485
ค่าใช้จ่ายอื่น		474	228
ต้นทุนทางการเงิน		61,858	13,130
รวมค่าใช้จ่าย		94,500	22,088
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		217,533	56,540
รายการกำไรขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินทุน	*8*	2,000	-
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		2,000	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		219,533	56,540

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		217,533	56,540
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		2,000	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		219,533	56,540
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	*12*	-	3,107,000
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	*14*	(217,490)	(56,174)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		2,043	3,107,366
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด (ปรับปรุงใหม่)	*4*	3,107,366	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		3,109,409	3,107,366
		-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	219,533	56,540
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืน	-	(4,107,000)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	(2,000)	-
รายได้ค่าเช่าค้างรับเพิ่มขึ้น	-	(320)
รายได้อื่นค้างรับและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	(1,032)	(13,150)
ลูกหนี้กรมสรรพากร(ภาษีมูลค่าเพิ่ม) ลดลง (เพิ่มขึ้น)	28	(15,594)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,315)	39,980
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	61,858	13,130
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	275,072	(4,026,414)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยลงทุน	-	3,107,000
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(217,490)	(56,174)
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,000,000
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(61,428)	(12,842)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(278,918)	4,037,984
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(3,846)	11,570
เงินฝากธนาคารต้นงวด	11,570	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	7,724	11,570
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("กองทรัสต์ฯ") เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 27 กันยายน 2565 ระหว่างบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตี กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2565 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก ดังนี้

(1) สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์) และรวมถึงสิทธิการเช่าช่วงงานระบบ และสิ่งติดตรึงตราที่ใช้ในการดำเนินโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเรอวาร์ด จากบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

(2) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ จากบริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในรูปแบบสัญญาให้เช่าระยะยาว นอกเหนือไปจากการให้เช่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ฯ อาจดำเนินกิจกรรมอื่นๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสตี

2. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯมีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end distribution) และผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้น

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนถ้าผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปี บัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. รายการปรับปรุงงบการเงินงวดก่อน

ในงวดปัจจุบันกองทรัสต์ฯ ได้มีการปรับปรุงงบการเงินสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ย้อนหลังเพื่อปรับปรุงรายการดังต่อไปนี้

1) กองทรัสต์ฯ ไม่ได้บันทึกรายการรายได้อื่นจำนวน 2.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ฯ สามารถเรียกเก็บจากบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัดได้ตามสัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินระยะยาวโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด จึงได้ปรับปรุงรายได้อื่นสำหรับงวดตั้งแต่วันที่

27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และรายได้อื่นค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 2.6 ล้านบาท

2) ฝ่ายบริหารได้พิจารณาและเห็นว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมและไม่ได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของบัญชีเงินฝากสำหรับเงินประกันการเช่าที่เป็นหลักประกันภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากผู้เช่า เนื่องจากตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ผลประโยชน์ใดๆ จากบัญชีเงินฝาก เช่น ดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคารที่เป็นหลักประกันดังกล่าวจะเป็นของผู้เช่า รวมทั้งกองทรัสต์ฯ จะสามารถบังคับหลักประกันบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขและเหตุการณ์ที่ระบุในสัญญาเท่านั้น ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่ถือว่าบัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ จึงปรับปรุงกลับรายการยอดคงเหลือของบัญชีเงินฝากสำหรับเงินประกันการเช่า และบัญชีเงินประกันการเช่า (หนี้สิน) รวมทั้งเจ้าหนี้อื่นสำหรับดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารที่รอนำส่งคืนให้กับผู้เช่าออกจากงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผลกระทบของรายการการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลังดังกล่าวข้างต้นต่องบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ตามที่เคยรายงานไว้		รายการปรับปรุง	ตามที่ปรับปรุงใหม่
สินทรัพย์				
เงินฝากธนาคาร	65,977	*2)*	(54,407)	11,570
รายได้อื่นค้างรับ	10,516	*1)*	2,634	13,150
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	40,302	*2)*	(34)	40,268
เงินประกันการเช่า	54,373	*2)*	(54,373)	-
สินทรัพย์สุทธิ				
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(2,268)	*1)*	2,634	366
สินทรัพย์สุทธิ	3,104,732	*1)*	2,634	3,107,366
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9927		0.0084	10.0011

ผลกระทบของรายการการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลังดังกล่าวข้างต้นต่องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ตามที่เคยรายงานไว้		รายการปรับปรุง	ตามที่ปรับปรุงใหม่
รายได้อื่น	26,964	*1)*	2,634	29,598*
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	53,906	*1)*	2,634	56,540

** ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 มีการจัดประเภทรายการใหม่เพิ่มเติม*

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุ 5.2) ถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 เครื่องมือทางการเงิน

<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>

กองทรัสต์ฯรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่กองทรัสต์ฯได้ซื้อมาและให้เช่าทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายตลอดอายุการให้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการให้ผู้ขาย-ผู้เช่าซื้อทรัพย์สินคืนได้ตามเงื่อนไขในสัญญา เงินลงทุนดังกล่าวจะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน โดยวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน โดยพิจารณาว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดตามกลไกตลาด และ

หลังจากนั้นกองทรัสต์ฯจะวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

<u>หนี้สินทางการเงิน</u>

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยกองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรง

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการขายหรือโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้นแม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.4 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.5 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

5.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม

กองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

5.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.8 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

การวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนกำหนดโดยใช้มูลค่าตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยในการประเมินค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำเป็นต้องมีการกำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสม โดยจำนวนกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่ากองทรัสต์ฯ จะได้รับประกอบด้วยค่าเช่าในอัตราที่ระบุในสัญญาเช่า (สัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 27 กันยายน 2568) และราคาขายคืนทรัพย์สินตามสัญญาที่ให้สิทธิซื้อคืนทรัพย์สินแก่ผู้ที่ขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ฯ (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8)

กองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมเงินฝากบัญชีธนาคารสำหรับเงินมัดจำการเช่าที่ได้รับจากผู้เช่า

ในการพิจารณารายการบัญชีเงินฝากธนาคารสำหรับเงินประกันการเช่าที่เป็นหลักประกันภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากผู้เช่า ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาและเห็นว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมและไม่ได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของบัญชีเงินฝาก เนื่องจากตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ผลประโยชน์ใดๆ จากบัญชีเงินฝาก เช่น ดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินฝากธนาคารที่เป็นหลักประกันดังกล่าวจะเป็นของผู้เช่า รวมทั้งกองทรัสต์ฯ จะสามารถบังคับหลักประกันบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขและเหตุการณ์ที่ระบุในสัญญาเท่านั้น ดังนั้น กองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมบัญชีเงินฝากดังกล่าว จึงเป็นเหตุให้ไม่ถือว่าบัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ

7. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ปัจจุบันกองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมที่ดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น รายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

8. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วยเงินลงทุนในโครงการดังต่อไปนี้

- โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่าช่วงพื้นที่บางส่วนในอาคารที่ใช้ประกอบกิจการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ สิทธิการเช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด รวมทั้งสิทธิการเช่าในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ สิทธิการเช่าดังกล่าวข้างต้นหมดอายุในวันที่ 31 ธันวาคม 2587
- โครงการยู เขาใหญ่ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการยู เขาใหญ่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรม รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการยูเขาใหญ่ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการยู เขาใหญ่

กองทรัสต์ฯ ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนข้างต้นโดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และให้เช่าสำหรับโครงการยู เขาใหญ่ กลับคืนให้แก่เจ้าของทรัพย์เดิมเพื่อประกอบธุรกิจ โดยจะได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าเช่าคงที่เป็นระยะเวลา 3 ปี นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์เดิมมีข้อตกลงซื้อคืนทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในปีที่ 3 โดยการขอใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าระยะยาวก่อนกำหนดสำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ โดยต้องแสดงจนเป็นที่พอใจแก่ทรัสตีของกองทรัสต์ฯ ว่ามีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง สำหรับโครงการยู เขาใหญ่ ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินคืนเจ้าของทรัพย์เดิมตกลงจะซื้อทรัพย์สินคืน (ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์) เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในปีที่ 3 เว้นแต่กองทรัสต์ฯ จะกำหนดเป็นอย่างอื่น โดยกองทรัสต์ฯ สามารถแจ้งให้เจ้าของทรัพย์เดิมซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนคืนจากกองทรัสต์ในวันใดๆ หลังจากวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นงวด	4,107,000	-
ซื้อเงินลงทุน	-	4,107,000
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	2,000	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด	4,109,000	4,107,000

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 โดยผู้ประเมินใช้วิธีรายได้ (Income approach) ที่มีการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับตามสัญญาให้เช่าทรัพย์สินไปจนครบสามปี และมีสมมติฐานว่าคู่สัญญาจะซื้อคืนทรัพย์สินตามราคาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ฯ เมื่อครบสามปีในวันที่ 27 กันยายน 2568 โดยผู้ประเมินได้กำหนดให้อัตราคิดลดคือร้อยละ 5.30 ต่อปี ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยอ้างอิงมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนตามรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระดังกล่าว และเชื่อว่าไม่มีจำนวนความแตกต่างที่มีสาระสำคัญ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมีลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3 และในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์และทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ โดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าข้างต้นทั้งหมดดังกล่าวข้างต้นค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

ทั้งนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ฯ ได้วางเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการยู เขาใหญ่เป็นจำนวน 50.27 ล้านบาท และ 4.10 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกองทรัสต์ฯ โดยทรัสตีจะเป็นผู้ถือเงินประกันดังกล่าวไว้ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้พิจารณาและเห็นว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมบัญชีเงินฝากดังกล่าว จึงไม่ถือว่าเป็นสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6) ทั้งนี้ ยอดคงเหลือของบัญชีเงินฝากธนาคารสำหรับเงินประกันตามสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งรวมดอกเบี้ยเงินฝาก (หากมี) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 54.51 ล้านบาท

9. เงินฝากธนาคาร

	2566		2565	
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
			(ปรับปรุงใหม่)	
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	7,724	0.550	11,570	0.125
รวมเงินฝากธนาคาร	7,724		11,570	

10. ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
		(ปรับปรุงใหม่)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,423	8,637
เจ้าหนี้ค่าซื้อเงินลงทุน	15,566	15,566
เจ้าหนี้เงินทดรองจ่าย	10,000	10,000
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	5,470	5,777
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง	206	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	718	288
รวมค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	37,383	40,268

11. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,000 ล้านบาทนี้มีดอกเบี้ยอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่เบิกเงินกู้ยืม (วันที่ 28 กันยายน 2565) และถึงกำหนดชำระคืนเงินต้นในวันทำการธนาคารสุดท้ายของปีที่สามนับแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม หรือเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้รับเงินจากการซื้อทรัพย์สินคืนของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และ โครงการยู เขาใหญ่แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน ทั้งนี้ บัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินไม่มียอดเคลื่อนไหวในระหว่างปีปัจจุบัน

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักประกัน คือ การจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิของกองทรัสต์ฯ และการทำสัญญาหลักประกันทางธุรกิจโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวและสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ MRB เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ การจดทะเบียนบัญชีเงินฝากประกันค่าเช่า สัญญาโอนสิทธิในบัญชีเงินประกันค่าเช่าแบบมีเงื่อนไข นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญา รวมถึงการรักษาอัตราส่วนทางการเงินบางประการ

12. ทุนจากผู้ถือหน่วย

เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2565 กองทรัสต์ฯจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์และมีหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนจำนวน 310.70 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 3,107 ล้านบาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิมีดังนี้

	จำนวนหน่วย	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน
	(ล้านหน่วย)	(บาท)	(ล้านบาท)
ยอดต้นงวด ณ วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์)	-	-	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	310.70	10.00	3,107
ยอดปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	310.70	10.00	3,107
ยอดปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	310.70	10.00	3,107

13. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)
ขาดทุนสะสมต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 ตามที่เคยรายงานไว้	(2,268)
รายการปรับปรุงใหม่ (หมายเหตุข้อ 4)	2,634
กำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 (ปรับปรุงใหม่)	366
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	217,533
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2,000
หัก: การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุข้อ 14)	(217,490)
กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,409

	(หน่วย: พันบาท)
กำไรสะสม ณ วันที่ 27 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์)	-
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ปรับปรุงใหม่)	56,540
หัก: การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุข้อ 14)	(56,174)
กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	366

14. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทรัสต์ฯ ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
<u>ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566</u>			
2 มีนาคม 2566	1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566	0.1750	54,372.50
1 มิถุนายน 2566	1 เมษายน 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2566	0.1750	54,372.50
31 สิงหาคม 2566	1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2566	0.1750	54,372.50
30 พฤศจิกายน 2566	1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566	0.1750	54,372.50
รวม		0.7000	217,490.00
<u>งวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565</u>			
1 ธันวาคม 2565	27 กันยายน 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565	0.1808	56,174.56
รวม		0.1808	56,174.56

15. ค่าใช้จ่าย

15.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

15.2 ค่าธรรมเนียมทรัสตี

ค่าธรรมเนียมทรัสตีคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ทรัสตี
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสตี
บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในระหว่างปีกองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้นซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญของนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปรับปรุงใหม่)	นโยบายการกำหนดราคา
ผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	22,305	5,911	หมายเหตุข้อ 15.1
ทรัสตี			
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	8,833	2,334	หมายเหตุข้อ 15.2
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสตี			
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,000,000	หมายเหตุข้อ 11
ดอกเบี้ยจ่าย	61,858	13,130	หมายเหตุข้อ 11
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจ่าย	-	7,510	ตามอัตราที่ระบุตามสัญญา
บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	217,490	56,503	ตามอัตราที่ระบุตามสัญญา
รายได้อื่นและค่าธรรมเนียมกู้ยืมที่สามารถเรียกเก็บได้	94,500	29,598	เรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามที่เกิดขึ้นจริง (ระบุตามสัญญา)

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
		(ปรับปรุงใหม่)
ผู้จัดการกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	3,719	5,931
ทรัสตี		
ค่าธรรมเนียมทรัสตีค้างจ่าย	1,473	2,242
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสตี		
เงินฝากธนาคาร	7,724	11,570
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,000,000	1,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	718	288
บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,109,000	4,107,000
รายได้อื่นค้างรับ	14,182	13,150
เจ้าหนี้เงินทดรองจ่าย	10,000	10,000
เจ้าหนี้ค่าซื้อเงินลงทุน	15,566	15,566

17. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเงื่อนไขที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

18. เครื่องมือทางการเงิน

18.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน เงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยค้างรับ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนและรายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ซึ่งทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่า จึงทำให้กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน กองทรัสต์ฯพิจารณาว่าผู้เช่าเป็นกิจการที่ดำเนินธุรกิจที่มี

ศักยภาพและความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาในระยะสั้นและสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อซื้อคืนทรัพย์สินได้ และภายใต้สัญญาให้เช่าทรัพย์สินกองทรัสต์ฯได้รับเงินมัดจำค่าเช่าและหลักประกันต่างๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคารและดอกเบี้ยของเงินฝากธนาคาร กองทรัสต์ฯได้พิจารณาฝากเงินกับธนาคารที่มีฐานะทางการเงินมั่นคง ดังนั้น กองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงด้านเครดิตในระยะสั้น จำนวนสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียคือมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินหักด้วยมูลค่าหลักประกัน (หากมี)

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญเกี่ยวกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาว เงินฝากธนาคารทั้งหมดมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะสั้นที่มีการปรับให้ใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่สำคัญจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566			
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	-	4,109,000	4,109,000	-
เงินฝากธนาคาร	7,724	-	7,724	0.550
รายได้ค้างรับและลูกหนี้อื่น	-	14,502	14,502	-
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	-	37,383	37,383	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,000,000	-	1,000,000	หมายเหตุ 11

(หน่วย: พันบาท)

	2565			
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	-	4,107,000	4,107,000	-
เงินฝากธนาคาร	11,570	-	11,570	0.125
รายได้ค้างรับและลูกหนี้อื่น	-	13,470	13,470	-
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	-	40,268	40,268	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,000,000	-	1,000,000	หมายเหตุ 11

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯมีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคาร ที่เพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ รวมทั้ง ประมาณการกระแสรายได้ของกองทรัสต์ฯ มีเพียงพอในการชำระหนี้ต่างๆที่ถึงกำหนดและแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

18.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนด้วยราคายุติธรรม ส่วนเครื่องมือทางการเงินอื่นๆของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ดังนั้น กองทรัสต์ฯจึงเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

19. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

กองทรัสต์ฯได้จัดประเภทรายการบัญชีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ใหม่ โดยได้แสดงรายการแบบหักกลบจำนวนค่าใช้จ่ายอื่น(ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน) กับจำนวนที่สามารถเรียกเก็บได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จดังต่อไปนี้ โดยการจัดประเภทรายการบัญชีใหม่นี้ไม่มีผลกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามที่ได้รายงานไว้

(หน่วย: พันบาท)

	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยแสดงไว้เดิม และหลังการปรับปรุง ตามหมายเหตุข้อ 4
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
รายได้อื่น	22,088	29,598
ค่าใช้จ่ายอื่น	228	7,738

20. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567