

ที่ HRE 006/2569

วันที่ 10 เมษายน 2569

เรื่อง หนังสือเชิญผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) แบบพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง ประจำปี 2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (HYDROGEN)

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (HYDROGEN)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานประจำปี 2568 สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (แบบ QR-CODE)
 2. วิธีลงทะเบียนการเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) แบบพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง ประจำปี 2569
 3. หนังสือมอบอำนาจ แบบ ก
 4. หนังสือมอบอำนาจ แบบ ข
 5. แผนที่แสดงสถานที่จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) แบบพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ HYDROGEN”) เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 กำหนดให้มีการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2569 ในวันอังคารที่ 28 เมษายน 2569 เวลา 11.00 น. ณ อาคารคิงบริดจ์ ทาวเวอร์ เลขที่ 989 ถนนพหลโยธิน 3 แขวงบางโพธิ์พวง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร แผนที่สถานที่จัดการสื่อสารสองทางปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเวลา 10.00 น. จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการสื่อสารสองทางตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว เพื่อรับทราบในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

เรื่องที่ 1 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2568 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ ประจำปี 2568 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ ประจำปี 2569

วัตถุประสงค์และเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปี 2568 (แบบ QR-CODE) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ทั้งนี้ สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2568 นั้น สืบเนื่องจากตามข้อ 16.1 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานรอบปีบัญชี 2568 จำนวน 151,769,432 บาท แต่เนื่องด้วยกองทรัสต์มีขาดทุนสะสมซึ่งเป็นผลจากรายการขาดทุนจากการประเมินมูลค่า

อสังหาริมทรัพย์ที่ยกมาจากปี 2567 จำนวน 30,682,674 บาท จึงทำให้กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยที่ไม่ทำให้เกิดขาดทุนสะสม จำนวน 121,086,758 บาท

ทั้งนี้ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งเท่ากับ 136,592,489 บาท จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามวรรคก่อน อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลและเงินลดทุน จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ร้อยละ 96.87 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามสถานะเงินสดของรอบปีบัญชี 2568 ดังนี้

เงินลดทุน	เงินปันผล	รวม
0.1262	0.4538	0.5800
26,214,264	94,263,336	120,477,600

หมายเหตุ : กำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามสถานะเงินสดของรอบปีบัญชี 2568 คำนวณจาก กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานรอบปีบัญชี 2568 จำนวน 151,769,432 บาทโดยปรับปรุงกับรายการกำไรจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 27,400,000 บาท ซึ่งปรับปรุงเพื่อให้เป็นตามสถานะเงินสดของรอบปีบัญชี 2568 เท่ากับ $151,769,432 - 27,400,000 = 124,369,432$ บาท

สำหรับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ ประจำปี 2568 กองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาระบบซ่อมบำรุงทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน กองทรัสต์ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินความเสี่ยงและวางแผนการบำรุงรักษาอย่างเป็นระบบ ทั้งนี้ได้จัดสรรงบประมาณสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินให้ทันสมัย โดยคำนึงถึงมาตรฐานความปลอดภัยเป็นสำคัญ

สำหรับแนวทางการบริหารจัดการกองทรัสต์ในปี 2569 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายหลักในการรักษาฐานผู้เช่าปัจจุบันให้ต่อสัญญาเช่ากับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยกองทรัสต์จะให้ความสำคัญกับคุณภาพการให้บริการปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานให้มีความกระชับ รวดเร็ว และลดความซับซ้อนในขั้นตอนต่าง ๆ ตลอดจนกำหนดอัตราค่าเช่าที่มีความสมเหตุสมผล สะท้อนสถานะตลาดปัจจุบันได้อย่างเหมาะสม

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังคงดำเนินการเชิงรุกในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่อย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับกรณีที่มีผู้เช่าบางรายไม่ต่ออายุสัญญา โดยมุ่งเน้นการคัดสรรผู้เช่าที่มีศักยภาพและความมั่นคงทางธุรกิจ เพื่อรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ผ่านมาในรอบปี 2568 ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** ซึ่งจัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเห็นควรนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

เพื่อรับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ ประจำปี 2568 แนวทางการจัดการกองทรัสต์ ประจำปี 2569 และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2568 เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เรื่องที่ 2 พิจารณารับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

วัตถุประสงค์และเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วดังรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปี 2568 (แบบ QR-CODE) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังนี้

งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์ HYDROGEN มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,772.15 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวน 914.40 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิ 1,857.75 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำไรสะสมจำนวน 1,803.92 และ 53.83 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 8.9435 บาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้รวมประมาณ 224.04 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 101.13 ล้านบาท กำไรจากการลงทุนสุทธิประมาณ 122.91 ล้านบาท ภายหลังจากบวกรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนประมาณ 28.86 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์ HYDROGEN คงเหลือการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ประมาณ 151.77 ล้านบาท

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อรับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามแนวปฏิบัติทางบัญชี สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) รวมทั้งผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

เรื่องที่ 3 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และการกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569

วัตถุประสงค์และเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ HYDROGEN ประจำปี 2569 โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังนี้

- | | | | | |
|----|-----------------------------|----------------------|-------------|----------|
| 1. | นายสมศักดิ์ จิรฐิติอำไพวงศ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต | เลขที่ 8874 | และ/หรือ |
| 2. | นายวิชาดี โลเกศกระวี | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต | เลขที่ 4451 | และ/หรือ |
| 3. | นายชวลิต ฉลวยอำพรบุตร | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต | เลขที่ 8881 | และ/หรือ |
| 4. | นายสำราญ แต่งฉำ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต | เลขที่ 8021 | |

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของ กองทรัสต์ HYDROGEN และในกรณีนี้บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ทำหน้าที่แทนได้

ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีกองทรัสต์ HYDROGEN ประจำปี 2569 คือ 960,000 บาท (ไม่รวม ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ) ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569 เปรียบเทียบกับค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568 มีรายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ)	ปี 2569	ปี 2568	เปลี่ยนแปลง
	960,000 บาท	960,000 บาท	-

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ HYDROGEN ประจำปี 2569 และการกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569 ตามรายละเอียดข้างต้น

วาระที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) แบบพบปะกับผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยตรง ประจำปี 2569 ในวันอังคารที่ 28 เมษายน 2569 เวลา 11.00 น. ณ อาคารคิงปริตจ์ ทาวเวอร์ เลขที่ 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร แผนกที่สถานที่จัดการสื่อสารสองทาง ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเวลา 10.00 น. ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) แบบพบปะกับผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยตรง ประจำปี 2569 (Record Date) ในวันที่ 18 มีนาคม 2569 อนึ่ง หากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมงานได้ด้วยตนเองและมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมงานในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญนี้ ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 บาท ให้

ถูกต้องเรียบร้อย และเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง แบบพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง ประจำปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจาก ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบอำนาจก่อนวันจัดการสื่อสารสองทางล่วงหน้า โดยจัดส่งถึง "ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไฮโดรเจน" เลขที่ 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 ภายในวันที่ 23 เมษายน 2569 หรือ ณ สถานที่จัดการสื่อสารสองทางแบบพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง ประจำปี 2569 ในเวลาลงทะเบียนก่อนเริ่มงาน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบอำนาจที่จะเข้าร่วมสื่อสารสองทาง แบบพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง ประจำปี 2569 จะต้องจัดเตรียมเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมงาน ตามรายละเอียดที่ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญเข้าร่วมสื่อสารสองทาง แบบพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง ประจำปี 2569 ครั้งนี้ และนำมาส่งมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อนเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน โปรดศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง และการมอบอำนาจตามรายละเอียดที่ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) แบบพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง ประจำปี 2569 ครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อสงสัยหรือคำถามเกี่ยวกับการมอบอำนาจ สามารถสอบถามได้ที่ สามารถสอบถามได้ที่ฝ่าย พัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด หมายเลขโทรศัพท์ 02-294-9999 ต่อ 1542 ในวันและเวลาทำการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอภิชา จันทรประเสริฐ)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน