

ส่วนที่ 1
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน		
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Hydrogen Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust		
ชื่อย่อหลักทรัพย์	HYDROGEN		
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)		
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)		
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด		
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 พฤศจิกายน 2565		

Market Capitalization	1,962.95 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	9.45 บาท
จำนวนหน่วย	207.72 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,826.04 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	8.7909 บาท	ทุนจดทะเบียน	1,886.82 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.0835 บาท	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของ	
Price / NAV	1.07 เท่า	อายุสัญญาเช่ารายย่อย (WALE)	1.50 ปี

สัดส่วนการลงทุน	โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์										
<div><div><div><div><div></div><div>32%</div></div><div><div></div><div>68%</div></div></div><div><div></div><div>สิทธิการเช่า</div></div><div><div></div><div>กรรมสิทธิ์</div></div></div><p>หมายเหตุ: อ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567</p></div>	<table><tr><td>สินทรัพย์รวม</td><td>2,729.80 ล้านบาท</td></tr><tr><td>หนี้สินรวม</td><td>903.75 ล้านบาท</td></tr><tr><td>ส่วนทุน</td><td>1,856.73 ล้านบาท</td></tr><tr><td>ขาดทุนสะสม</td><td>30.68 ล้านบาท</td></tr><tr><td>สัดส่วนการกู้ยืม</td><td>31.32% ของ สินทรัพย์รวม</td></tr></table>	สินทรัพย์รวม	2,729.80 ล้านบาท	หนี้สินรวม	903.75 ล้านบาท	ส่วนทุน	1,856.73 ล้านบาท	ขาดทุนสะสม	30.68 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	31.32% ของ สินทรัพย์รวม
สินทรัพย์รวม	2,729.80 ล้านบาท										
หนี้สินรวม	903.75 ล้านบาท										
ส่วนทุน	1,856.73 ล้านบาท										
ขาดทุนสะสม	30.68 ล้านบาท										
สัดส่วนการกู้ยืม	31.32% ของ สินทรัพย์รวม										

สัดส่วนการเช่าแบ่งตามประเภทอาคาร	สัดส่วนการเช่าแบ่งตามที่ตั้ง
<div><div><div><div></div><div>55%</div></div><div><div></div><div>45%</div></div></div><div><div></div><div>คลังสินค้า</div></div><div><div></div><div>โรงงาน</div></div></div>	<div><div><div><div></div><div>54%</div></div><div><div></div><div>26%</div></div><div><div></div><div>20%</div></div></div><div><div></div><div>กทม.</div></div><div><div></div><div>EEC</div></div><div><div></div><div>ภาคเหนือ</div></div></div>

หมายเหตุ: คำนวณจากพื้นที่เช่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน
 ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์	สิทธิการเช่า	298.90	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์	สิทธิการเช่า	278.70	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์	สิทธิการเช่า	261.70	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	กรรมสิทธิ์	1,787.70	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแทนท์ จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินรวม		2,627.00	

หมายเหตุ: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2567
 นักลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ตาม QR Code ด้านล่าง

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ข้อมูล ณ วันทำการสุดท้ายของปี

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วนการถือหุ้น หน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1	สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	59,107,700	28.46
2	ไอ.ซี.ซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	20,000,000	9.63
3	ไทยเพรซิเดนทีย์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน)	19,381,500	9.33
4	เพรซิเดนทีย์เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)	18,000,000	8.67
5	สหพัฒน์ฟิวส์ จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.81

Foreign Limit : 49.00%

Current Foreign Holding : 0.000004%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

- ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี
- ทั้งนี้ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีจำเป็นและสมควร (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

ผลการดำเนินงาน สำหรับปี	จำนวนต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
2565 ¹	-	-	-
2566	0.2230 ²	0.4645	0.6875
2567	-	0.5800	0.5800
ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์	0.2230	1.0445	1.2675

หมายเหตุ : ¹ รอบการดำเนินงานตั้งแต่ 29 พฤศจิกายน – 31 ธันวาคม 2565, งดจ่ายปันผล

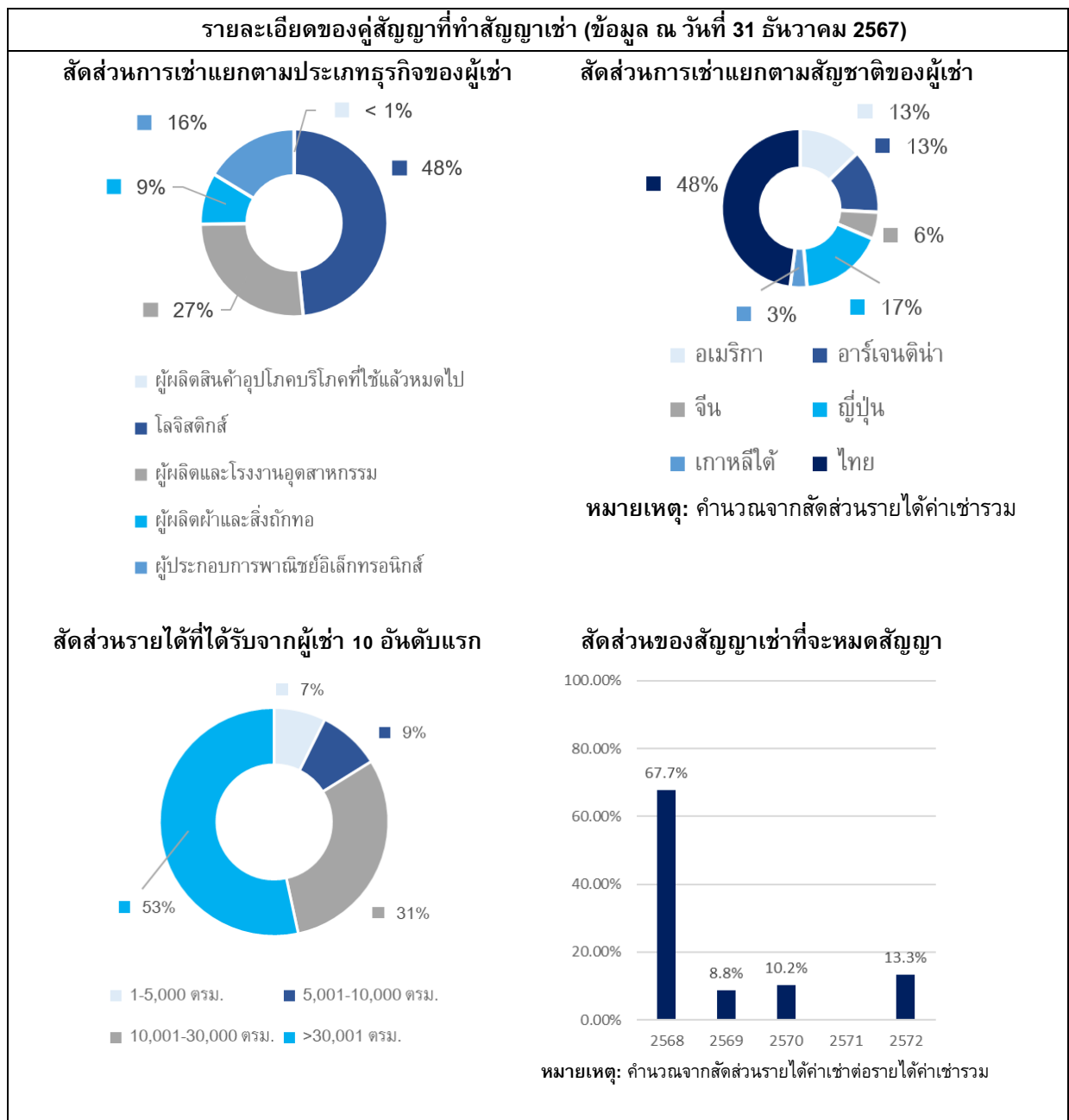
² จ่ายปันผลจากผลการดำเนินงานตั้งแต่ 29 พฤศจิกายน 2565 – 31 มีนาคม 2566

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน

ณ รอบปีบัญชี 2567 มีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการจากผู้ให้สัญญาเป็นจำนวน 0.64 ล้านบาท โดยสามารถสรุปสัญญาตกลงกระทำการได้ดังนี้

รายการ	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครื่องสหพัฒน์ ศรีราชา	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครื่องสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครื่องสหพัฒน์ แม่สอด	โครงการไท เกอร์ สุวรรณ ภูมิ ดีซี
ระยะเวลาในการสนับสนุนผลตอบแทน				
- สำหรับพื้นที่ส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ("พื้นที่ว่าง")	3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2568)			
- สำหรับระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ของโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี				12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2577)

นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.4 การประกันรายได้



อัตราการใช้

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการใช้ พื้นที่ (ร้อยละ)
1.	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา	14,760	100
2.	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	16,145	100
3.	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด	24,073 ¹	98
4.	โครงการ ไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	64,723	99

หมายเหตุ: ¹พื้นที่ภายในอาคาร 22,435 ตารางเมตร และพื้นที่ภายนอกอาคาร 1,638 ตร.ม.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2565	2566	2567
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ล้านบาท	18.61	223.49	213.25
รายได้ดอกเบี้ยและอื่นๆ	ล้านบาท	0.09	0.46	0.29
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	14.45	176.86	168.66
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	11.51	135.97	123.64
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	บาท/ หน่วย	0.0554	(0.6885)	0.7084
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท/ หน่วย	-	0.2230	-
ส่วนของลงทุนต่อหน่วย	บาท/ หน่วย	-	0.4645	0.5800
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ สินทรัพย์รวม	เท่า	0.28	0.32	0.31
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ สินทรัพย์สุทธิ	เท่า	0.42	0.47	0.47
ดอกเบี้ยจ่าย	ร้อยละ	ไม่เกิน MLR – 1.5%	ไม่เกิน MLR – 1.5%	ไม่เกิน MLR – 1.5%
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	(2,775.53)	48.50	160.84
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	2,908.37	(151.75)	(170.83)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(เพิ่มขึ้น) ลดลง สุทธิ	ล้านบาท	132.84	(103.25)	(9.99)
สินทรัพย์สุทธิ	ล้านบาท	2,058.61	1,804.46	1,826.04
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด	หน่วย	207,720,000	207,720,000	207,720,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/ หน่วย	9.9105	8.6870	8.7909
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	1.01	1.11	1.07
มูลค่าตลาด	ล้านบาท	2,077.20	2,004.50	1,962.95
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	บาท/ หน่วย	10.00	9.65	9.45

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ประมาณ 68% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม และลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าประมาณ 32% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม แบ่งเป็นการลงทุนในอาคารคลังสินค้า 55% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ และส่วนที่เหลือเป็นอาคารโรงงาน ส่วนอัตรากำไรสุทธิที่ค่อนข้างคงที่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยมีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ 99%

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์ HYDROGEN มีสินทรัพย์รวมจำนวนประมาณ 2,729.79 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวนประมาณ 903.75 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิ 1,826.04 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และขาดทุนสะสมจำนวนประมาณ 1,856.72 และ 30.68 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 8.7909 บาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของกองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 213.25 ล้านบาท ลดลง 10.24 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.58 จากปี 2566 ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 89.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.18 จากปี 2566 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากการปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามในปี 2567 กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 23.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 302.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 108.42 จากปี 2566 จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ในปี 2567 เท่ากับ 147.14 ล้านบาท หรือ 0.7084 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 290.16 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 202.89 จากปี 2566

อย่างไรก็ตาม หากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ดังกล่าวไม่รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) จำนวน 23.50 ล้านบาท ใน 2567 จะทำให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 123.64 ล้านบาท ลดลง 12.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.07 จากปี 2566

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

สำหรับปี 2568 ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN อาจได้รับผลกระทบจากแนวโน้มการเติบโตที่ชะลอตัวของเศรษฐกิจไทย และความเสี่ยงจากภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจของโลกที่อาจจะกระทบโดยตรงกับการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2567 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีอัตราเช่า 99% ของพื้นที่เช่าสุทธิ โดยผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เช่าต่อเนื่องยาวนาน และผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการหาผู้เช่าอยู่ตลอด จึงคาดว่าในปี 2568 กองทรัสต์จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

อย่างไรก็ดี ในปี 2568 กองทรัสต์ HYDROGEN ไม่มีรายจ่ายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์ (Capex)) และการชำระหนี้เงินกู้ยืม

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ปัจจุบันเงินทุนส่วนหนึ่งของกองทรัสต์เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR -1.50 ต่อปีโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 855 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินร้อยละ 31.32 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (บาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
1. ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	14,689,759	11.88%
2. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12,889,568	10.43%
3. ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3,437,218	2.78%
4. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	792,018	0.64%
5. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	10,759,082	8.70%
6. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	951,346	0.77%
7. ค่าใช้จ่ายอื่น	1,367,388	1.11%
8. ต้นทุนทางการเงิน	45,017,502	36.41%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	89,903,881	72.71%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- 1.1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 1.2. ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพต้องลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
- 1.3. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยมีจำนวนลดลง
- 1.4. ความเสี่ยงจากการกระทำของผู้เช่ารายใหญ่และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่ารายใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
- 1.5. ความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหา และ/หรือ ให้บริการ ถนน ส่วนกลางภายในโครงการที่เชื่อมไปยังถนนสาธารณะ ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย
- 1.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินทางเข้าออกในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และการที่ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวไม่ได้มีการจดทะเบียนทรัพย์สินให้แกกองทรัสต์
- 1.7. ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าออกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย
- 1.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) ("ระบบผลิตไฟฟ้า") ซึ่งติดตั้งอยู่หรือจะติดตั้งบนพื้นที่หลังคาของอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 1.9. ความเสี่ยงจากภาระในการรับซื้อไฟฟ้าปริมาณขั้นต่ำจากระบบผลิตไฟฟ้า ซึ่งจะติดตั้งอยู่บนพื้นที่หลังคาของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 2.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 2.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดสัญญา

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 4.1. ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
- 4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินดังกล่าว และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 4.3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 4.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุน

ได้รับจากหน่วยทรัสต์ น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
เข้าลงทุน

- 4.5. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์
- 4.6. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการ
จำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- 4.7. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 4.8. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ทั้งนี้ นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 4
ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อมูลเบื้องต้น

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

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Hydrogen Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	HYDROGEN
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริษัท	สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,886,824,620 บาท
ประเภทกองทรัสต์	ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("SPI") ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแล

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 5 และผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มและสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมได้ผ่านเว็บไซต์สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือแจ้งความประสงค์มาทางอีเมลล์ ir@hydrogenrm.co.th

ด้านความเกี่ยวโยง

โดย SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท จำกัด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ซึ่งบริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ทำให้ SPI เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์มีมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อ 9.6 “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”

ทั้งนี้ SPI เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงงานซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	รูปแบบการเข้าลงทุน	รายละเอียดทรัพย์สินหลัก ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	ขนาดที่ดินที่ กองทรัสต์เข้า ลงทุน โดยประมาณ	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ย ¹ (ร้อยละ)	อายุ อาคาร เฉลี่ย ² (ปี)
1.	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ ศรีราชา	ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 27.92 ปี (สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	(1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน จำนวน 2 โฉนด (เลขที่ 15944 และ 21814) (2) สิทธิการเช่าและแบ่งเช่าในอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง (รวม 8 ยูนิต)	9 ไร่ 0 งาน 71.49 ตาราง วา	14,760	100	33
2.	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	ตำบลนนทรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี	สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 27.92 ปี (สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	(1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน จำนวน 3 โฉนด (เลขที่ 4207, 18530 และ 89280) (2) สิทธิการแบ่งเช่าในอาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง (รวม 2 ยูนิต)	9 ไร่ 2 งาน 63.88 ตาราง วา	16,145	100	34
3.	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ แม่สอด	ตำบลแม่กาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก	สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 27.92 ปี (สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	(1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน จำนวน 4 โฉนด (เลขที่ 34896, 46829, 46830 และ 46831) (2) สิทธิการเช่าและแบ่งเช่าในอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง (รวม 14 ยูนิต) (3) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เช่น หม้อ แปลงไฟฟ้า พร้อมอุปกรณ์ส่วนควบ เช่น สายส่ง และเสาไฟฟ้าแรงสูง หม้อแปลงไฟฟ้า สายไฟฟ้า และเสาไฟฟ้าแรงต่ำ ตู้ควบคุมไฟฟ้า เป็นต้น	22 ไร่ 1 งาน 31.85 ตาราง วา	24,073 ³	98	15

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	รูปแบบการเข้าลงทุน	รายละเอียดทรัพย์สินหลัก ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	ขนาดที่ดินที่ กองทรัสต์เข้า ลงทุน โดยประมาณ	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ย ¹ (ร้อยละ)	อายุ อาคาร เฉลี่ย ² (ปี)
4.	โครงการไท เกอร์ สุวรรณ ภูมิ ดีซี	แขวงคลองสาม ประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์ถือครองโดย สมบูรณ์	(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 2 โฉนด (เลขที่ 48854 และ 50580) (2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (รวม 3 ยูนิต) และอาคารโรงอาหาร จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (3) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) ชั้น สำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ระบบ ปรับอากาศแบบ VRF (Variable Refrigerant Flow) และอุปกรณ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	47 ไร่ 0 งาน 79.4 ตารางวา	64,723	99	7

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

² อายุอาคารเฉลี่ยคำนวณ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568

³ พื้นที่ภายในอาคาร 22,435 ตารางเมตร และพื้นที่ภายนอกอาคาร 1,638 ตร.ม.

ภาพแสดงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



2.4.2 ราคาประเมินทรัพย์สิน

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 โดยมีมูลค่าทรัพย์สินรวมที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ที่ 2,884,591,650 บาท และปัจจุบันทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ 7 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	สัดส่วน (%)	ราคาประเมินทรัพย์สิน ¹ ณ 1 ธ.ค. 67 (ล้านบาท)	สัดส่วน (%)
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครื่องสพพณ์ ศรีราชา	สิทธิการเช่า	295.00	11.32	298.90	11.38
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครื่องสพพณ์ กบินทร์บุรี	สิทธิการเช่า	276.00	10.60	278.70	10.61
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครื่องสพพณ์ แม่สอด	สิทธิการเช่า	248.00	9.52	261.70	9.96
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี	กรรมสิทธิ์	1,786.00	68.56	1,787.70	68.05
มูลค่าทรัพย์สินรวม		2,605.00	100.00	2,627.00	100.00

หมายเหตุ :

¹ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยการให้เช่าทรัพย์สินกับผู้เช่ารายย่อย โดยที่กองทรัสต์จะได้รับรายได้และกระแสเงินสดในรูปแบบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (Service Fee) (ถ้ามี) สามารถแบ่งได้ดังนี้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

สำหรับโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีสุพรรณ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีสุพรรณ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีสุพรรณ แม่สอด รายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการในการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารโรงงานให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

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

ทั้งนี้ ผู้เช่ารายย่อยจะนำพื้นที่อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าไปประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายย่อยเป็นอัตราคงที่ตามขนาดของพื้นที่โดยสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี โดยผู้เช่ารายย่อยชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม มีผู้เช่ารายย่อยในโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีสุพรรณ กบินทร์บุรี และผู้เช่ารายย่อยบางรายในโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีสุพรรณ แม่สอด ที่สัญญาอายุมากกว่า 3 ปี

รายได้อื่น

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

2.5.2 ข้อมูลของผู้เช่ารายย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โครงการมีผู้เช่าที่หลากหลาย ทั้งในด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่า และด้านสัญชาติของผู้เช่า

(1) จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนต่อรายได้ (ร้อยละ)
โลจิสติกส์ (Logistics)	48.34
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม (Manufacturer)	26.35
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)	16.32
ผู้ผลิตผ้าและสิ่งทอ (Textiles)	8.91
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไป (Fast Moving Consumer Goods – FMCG)	0.09

(2) จำแนกตามสัญชาติของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า	สัดส่วนต่อรายได้ (ร้อยละ)
ไทย	47.94
ญี่ปุ่น	17.29
อาร์เจนตินา	12.96
อเมริกา	12.86
จีน	5.50
เกาหลีใต้	3.45

(3) ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบกำหนด

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนต่อรายได้แต่ละโครงการ (ร้อยละ)				รวมทุกโครงการ (ร้อยละ)
	โครงการสวนอุตสาหกรรม เครือข่ายพัฒนา ศรีราชา	โครงการสวนอุตสาหกรรม เครือข่ายพัฒนา กบินทร์บุรี	โครงการสวนอุตสาหกรรม เครือข่ายพัฒนา แม่สอด	โครงการ ไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	
2568	9.93	-	2.39	55.42	67.74
2569	3.37	-	-	5.38	8.75
2570	-	-	10.13	0.08	10.21
2571	-	-	-	-	-
2572	-	13.30	-	-	13.30

2.5.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สิน ทั้งในด้านการจัดหาผู้เช่า และการดูแลรักษาทรัพย์สินให้มีสภาพดีอยู่เสมอ พร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(1) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน รวมกับค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) อัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยดังนี้

- สำหรับรายใหม่ที่เข้าทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาเช่า 3 ปี เท่ากับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนตามสัญญาเช่ารายย่อยดังกล่าว จำนวน 1 เดือน
- สำหรับรายเดิมที่ต่ออายุสัญญาเป็นระยะเวลาเช่า 3 ปี เท่ากับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนตามสัญญาเช่ารายย่อยดังกล่าว จำนวน 0.5 เดือน

2.5.4 การประกันรายได้

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทนภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ

ข้อมูลผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ	SPI และ/หรือ SPR (SPI ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือองค์กรโดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ที่ระดับ AA- แนวน้อม คงที่ เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567)
ระยะเวลาของการให้ข้อตกลงกระทำการ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ	<p>สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทั้ง 4 โครงการ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - สำหรับพื้นที่ส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ("พื้นที่ว่าง"): ระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน <p>สำหรับระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับ จัดเก็บสินค้า (Racking System) ของโครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิดีซี:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลา 12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน <p>ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ</p>
อัตราค่าเช่าที่รับชำระภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ	<p>การรับประกันค่าเช่าของระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ของโครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิดีซี ในกรณีไม่มีผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้ให้สัญญา ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ในปัจจุบัน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ร้อยละ 6.00 ทุก ๆ 3 ปี <p>ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ</p>

รายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ

ณ รอบปีบัญชี 2567 มีการประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ 1 กรณี ได้แก่

(1) กรณี พื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 344 ตารางเมตร ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี มีการประกันรายได้เป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2568)

2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ ทรัสต์ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือลงทุนในทรัพย์สินอื่น
2. เพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. เพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
4. เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
7. เพื่อปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
8. เพื่อปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ HYDROGEN มีเงินกู้ยืมระยะยาว 855 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญากู้ยืมที่สำคัญ ดังนี้

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงิน
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
วงเงินกู้	วงเงินกู้ทั้งหมด จำนวนรวมไม่เกิน 900 ล้านบาท ประเภทวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 900 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) หรืออัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น โดยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 ต่อปี โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ายอดนิยม
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งหมดในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี 2) การสลักหลังกรรมสิทธิ์ประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมและผู้เอาประกันภัยร่วม 3) การจดทะเบียนสัญญากับผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ บัญชีการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 2558 4) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 และ/หรือ ข้อปฏิบัติทางการเงินอื่น ๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่

	เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ของ สัญญา กู้ยืม เงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 4 ของปี 2567



ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 3.2 ซึ่งเป็นอัตราเร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในไตรมาส ก่อนหน้า ปัจจัยหลักมาจากการผลิตภาคการเกษตรควบคู่กับการผลิตนอกภาคการเกษตรที่เร่งขึ้นตามการขยายตัวของกลุ่มบริการ โดยเฉพาะสาขาก่อสร้าง สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งและการขายปลีก ในขณะที่กลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตชะลอตัวลง ด้านการใช้จ่ายพบว่าการส่งออกสินค้าและบริการ รวมถึงการลงทุนขยายตัวเร่งขึ้น แต่การอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ขณะที่การอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาลมีการชะลอตัวลง

การอุปโภคบริโภค

ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนและการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาล การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น(การลงทุน)และการส่งออกสินค้าและบริการ ขยายตัวร้อยละ 3.4 ร้อยละ 5.4 ร้อยละ 5.1 และร้อยละ 11.5 ตามลำดับ

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชน มีการขยายตัวร้อยละ 3.4 ซึ่งต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.3 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลมาจากการขยายตัวของการอุปโภคบริโภคประเภทสินค้าคงทน และสินค้าไม่คงทน โดยเฉพาะสินค้าอุปโภคบริโภคใน หมวดอาหารและสินค้าจำเป็นซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ อย่างไรก็ตาม การอุปโภคบริโภคประเภทสินค้าคงทนกลับมีการลดลง

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาล ขยายตัวร้อยละ 5.4 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 6.1 ในไตรมาสก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวของการโอนเพื่อสวัสดิการสังคมที่ไม่เป็นตัวเงินสำหรับสินค้าและบริการในระบบตลาด อย่างไรก็ตาม ในด้านค่าตอบแทนแรงงานและการจัดซื้อสินค้าและบริการของรัฐบาลกลับมีอัตราการเติบโตที่เร่งตัวขึ้น

การลงทุนรวม

การลงทุนโดยรวมขยายตัวร้อยละ 5.1 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 5.0 ในไตรมาสก่อนหน้าเป็นผลมาจากการลงทุนจากทางภาครัฐ ที่ขยายตัวร้อยละ 39.4 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 25.2 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ปัจจัยสำคัญมาจากการเพิ่มขึ้นของการเบิกจ่ายงบประมาณประจำปีและงบเหลื่อมปี สำหรับการลงทุนของรัฐบาลกิจปรับดีขึ้นขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 2.1 ซึ่งเป็นการปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากการลดลงร้อยละ 2.5 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยปัจจัยสำคัญมาจากการลงทุนในเครื่องจักรเครื่องมือและการก่อสร้างเอกชนลดลง

การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม

การผลิตสินค้าภาคอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 0.2 ซึ่งชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 0.3 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 สาเหตุหลักมาจากการลงทุนในการผลิตภาคอุตสาหกรรมและ เทคโนโลยีลดลงต่อเนื่องปัจจัยสำคัญมาจากการผลิตยานยนต์ที่ยังคงลดลง ขณะที่การผลิตอุตสาหกรรมเบาเร่งตัวส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากอุปสงค์ภาคต่างประเทศเพิ่มสูงขึ้นและการผลิตอุตสาหกรรมวัตถุดิบขยายตัวต่อเนื่อง

การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า

สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวร้อยละ 9.0 ซึ่งชะลอลงเล็กน้อยจากการขยายตัวร้อยละ 9.2 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 เป็นผลจากการบริการขนส่งโดยรวมที่ขยายตัวร้อยละ 9.4 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 9.6 ในไตรมาสก่อนหน้าทั้งนี้การขนส่งทางบก การขนส่งทางน้ำและการขนส่งทางอากาศ ขยายตัวร้อยละ 5.8 ร้อยละ 3.0 และร้อยละ 29.0 ตามลำดับ การเติบโตดังกล่าวมีปัจจัยสนับสนุนจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ รวมถึงการขยายตัวของการขนส่งสินค้าเกษตร อย่างไรก็ตามกิจกรรมไปรษณีย์และการรับส่งเอกสาร/สิ่งของ และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับคลังสินค้าและการจัดเก็บสินค้ามีการชะลอตัวลง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.3 – 3.3 (ค่ากลางการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.8) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

1. การเพิ่มขึ้นของรายจ่ายทางภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายด้านการลงทุน
2. การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชนและการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน
3. การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง
4. การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า โดยคาดการณ์ว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.3 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ ส่วนมูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐ คาดการณ์ว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วง ร้อยละ 0.5 - 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากรายงานตลาดอสังหาริมทรัพย์กรุงเทพมหานครประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2567 โดย CBRE RESEARCH พบว่าในภาพรวมแล้วค่อนข้างมีแนวโน้มไปในทางที่ดีแต่ยังถูกรั้งไว้ด้วยความอ่อนแอทางเศรษฐกิจ โดยภาคที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดคือ ภาคที่อยู่อาศัย แม้กระนั้นการเข้ามาของอุปทานใหม่จากผู้ประกอบการต่างชาติก็อาจช่วยยกระดับตลาดอสังหาริมทรัพย์กรุงเทพมหานครขึ้นได้อีก

ภาคธุรกิจโรงแรมนั้น ยังมีการฟื้นตัวขึ้นอย่างมากโดยในไตรมาสที่ 3 นี้ทำผลประกอบการได้เกินดัชนีชี้วัดความสำเร็จ (KPI) ของปี 2566 แล้วทั้งในแง่ของ อัตราห้องพักเฉลี่ยต่อห้อง (Average Daily Rate: ADR) อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) และรายได้ต่อห้องที่ให้บริการ (Revenue Per Available Room: RevPAR) สอดคล้องกับจำนวนเที่ยวบินและจำนวนผู้โดยสารที่สูงขึ้นของสายการบิน จึงถือว่าเริ่มเห็นผลกระทบโดยตรงจากนโยบาย VISA-FREE 93 ประเทศซึ่งมีการประกาศไปไม่นานมานี้และคาดว่าผลประกอบการจะยังเติบโตขึ้นได้อย่างต่อเนื่องภายในปีนี้

ในภาคธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่านั้น มีการเพิ่มขึ้นของกิจกรรมการเช่าอย่างต่อเนื่อง ปัจจัยที่สำคัญคือการย้ายสำนักงานของผู้ประกอบการกิจการจากอาคารเดิมซึ่งมีความเก่าสู่อาคารใหม่ที่มีความทันสมัยและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทได้มากกว่าเดิม ผนวกกับการจดทะเบียนบริษัทซึ่งเกิดขึ้นใหม่ และการส่งมอบอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่ในปีนี ทำให้ถือได้ว่าเป็นตลาดของผู้เช่าโดยแท้จริง ณ ช่วงเวลานี้

ภาคธุรกิจที่อยู่อาศัย ยังคงมีอุปสงค์ที่ต่ำ ปัจจัยหลักมาจากความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อแก่บ้านพักอาศัยราคาถูก-กลาง มีการขึ้นโครงการใหม่ที่น้อยไม่ว่าจะเป็น คอนโดมิเนียม บ้านพักอาศัยแนวราบ แม้ในย่านหัวเมืองจะยังคงมีการขึ้นโครงการที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วแต่ในภาพรวมก็ยังถือว่าอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากด้านผู้ประกอบการส่วนใหญ่มองถึงการเร่งขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่ยังเหลือคงค้าง

ภาคอุตสาหกรรม นั้นถือได้ว่ามีกิจกรรมเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะกับการขายที่ดินเพื่อทำอุตสาหกรรมและการเช่าคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ขับเคลื่อนด้วยอุปสงค์ของพื้นที่ทำอุตสาหกรรมจากภายในประเทศและจากต่างชาติ โดยมีอุปสงค์ที่สูงจากผู้ประกอบการต่างชาติทั้งในอุตสาหกรรมการผลิตรถยนต์ ไฟฟ้า และ Data Center ซึ่งใช้พื้นที่ค่อนข้างมากและจำเป็นต้องมีโครงสร้างที่เพียบพร้อมส่งผลให้ เหล่าผู้พัฒนาโครงการต้องปรับตัวทั้งจากอุปสงค์ใหม่ และ จากทรัพยากรที่ดินที่ลดน้อยลงเรื่อย ๆ

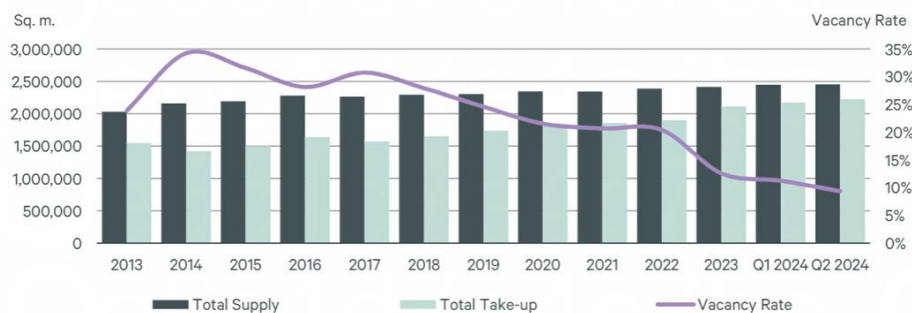
ภาคธุรกิจค้าปลีก ยังคงมีการเพิ่มขึ้นของอุปทานและในด้านอุปสงค์การเช่านั้นปรับตัวลดลงเล็กน้อย ในด้านการจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภคยังคงค่อนข้างคงตัว แม้มีการปรับตัวสูงขึ้นของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศ แต่การปรับตัวสูงขึ้นของค่าครองชีพและกำลังซื้อที่ลดลงของคนในประเทศ โดยมีค่าดัชนีความเชื่อมั่น (CCI) ที่ 55.3 ในเดือนกันยายน 2567 ซึ่งยังคงอ่อนแออย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้นโยบายแจกเงินคนละ 10,000 บาทกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐอาจช่วยขับเคลื่อนสถานการณ์ของภาคธุรกิจค้าปลีกให้ดีขึ้นได้

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

จากรายงานการสำรวจตลาดคลังสินค้าและโรงงานใน 3 ไตรมาสแรก ปี 2567 โดย CBRE RESEARCH พบว่าตลาดมีการเติบโตขึ้นทุกผลิตภัณฑ์ ในหมวดของคลังสินค้าและโรงสำเร็จรูปให้เช่านั้น นั้นจะถูกจัดออกมาเป็น 2 รูปแบบ โดยมีผลสำรวจดังนี้

1. คลังสินค้าและโรงสำเร็จรูปให้เช่า (Ready-Built Factory : RBF) ณ ไตรมาสที่ 2 มีอุปทานเกิดใหม่และยังคงมีอุปสงค์ที่สูง มีอัตราว่างที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง และ มีการเติบโตของอุปสงค์มากกว่าอุปทานมาอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันผู้พัฒนาโครงการยังคงจับตาสถานการณ์ของทิศทางในตลาดของคลังสินค้าและโรงสำเร็จรูปให้เช่าว่าควรลงทุนแบบ หวังสัญญาเช่าระยะสั้นอย่างการลงทุนคลังสินค้าและโรงสำเร็จรูปให้เช่าทั่วไปหรือหวังสัญญาเช่าระยะยาวอย่าง Built-To-Suit Factory
 - 1.1. ในแง่ของราคาเช่าต่อเดือนยังคงค่อนข้างคงที่ ที่ 150-260 บาทต่อตารางเมตร เนื่องมาจากการแข่งขันของตลาดคลังสินค้าและโรงสำเร็จรูปให้เช่าที่สูงและห่วงโซ่อุปทานที่เกิดขึ้นใหม่นั้นต้องการคลังสินค้าที่ทันสมัยมากขึ้นและส่วนมากอุปทานใหม่เกิดจากผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่ อุปทานเดิมจึงต้องมีการปรับตัว
 - 1.2. ยังคงมีอุปทานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอีกไม่ต่ำกว่า 130,000 ตารางเมตร ประกอบกันทั้งการขยายโครงการและการลงทุนโครงการใหม่

FIGURE 7: Total Supply, Total Take-up and Vacancy Rate of RBF, 2013-Q2 2024



Note: Decreased supply and negative take-up figures reflect the volume of property that has been sold from the developers' stock or the amount of property that has been taken out of our survey basket following database revision.

Source: CBRE Research

2. พื้นที่คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้ารุ่นใหม่ (Modern Logistics Properties) ณ ไตรมาสที่ 2 ยังคงมีอุปทานเกิดใหม่และมีอุปสงค์ที่ค่อนข้างคงตัว โดยในตลาดศูนย์กระจายสินค้าในไตรมาสที่ 2 นั้นถือว่า อุปทานมีความกระจุกตัวสูงมาก โดยเกิดจากผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่ 2 เจ้าคิดเป็นถึงร้อยละ 95 ของอุปทานใหม่ทั้งหมด ในภาพรวมนั้นยังคงมีอัตราว่างของพื้นที่เช่าสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งเกิดมาจากอุปทานที่มีการเพิ่มขึ้นสูงในช่วงปีก่อนหน้าในขณะที่อุปสงค์ค่อนข้างคงตัว
 - 2.1. ในแง่ของอัตราค่าเช่าต่อเดือนยังค่อนข้างคงที่ ที่ 150-260 บาทต่อตารางเมตร เนื่องมาจากการแข่งขันของตลาดพื้นที่คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้ารุ่นใหม่ในช่วงหลังนั้นเริ่มมีการเน้นการลงทุนกับ Built-To-Suit Factory ซึ่งถือเป็นอุปทานรูปแบบใหม่มากขึ้น อุปทานเดิมจึงต้องมีการปรับตัว
 - 2.2. มีอุปทานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอีกไม่ต่ำกว่า 220,000 ตารางเมตร โดยส่วนมากเป็นการขยายโครงการและลงทุนโดยผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่ทั้งหมด

FIGURE 10: Total Supply and Take-up of MLP, 2013-Q2 2024

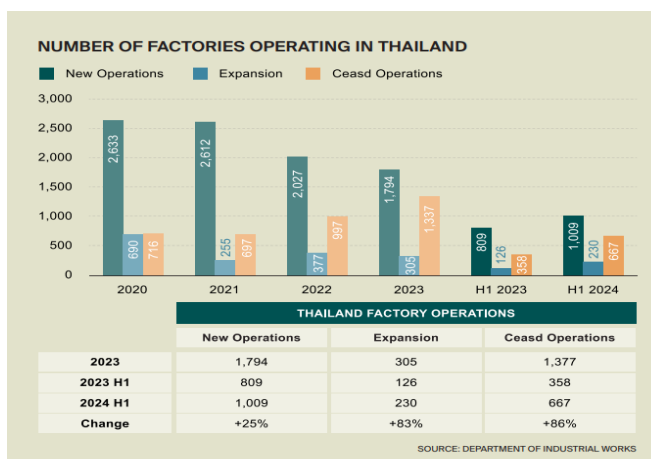


Source: CBRE Research

นอกจากนี้ รายงานประจำปีตลาดคลังสินค้า อุตสาหกรรมในครึ่งปีแรก 2567 โดย KNIGHT FRANK THAILAND พบว่าภาพรวมตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องแม้ในปีที่ผ่านมาจะมีการปิดกิจการของโรงงานเป็นจำนวนมากแต่กลับพบว่ามีการเปิดตัวพื้นที่โรงงานใหม่เพิ่มขึ้นพร้อมทั้งมีเงินลงทุนที่สูงกว่าเดิมเช่นเดียวกัน สถานการณ์นี้สะท้อนให้เห็นถึงสภาวะตลาดที่ธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ต้องเผชิญความท้าทายในการเติบโตเนื่องจากความสามารถในการหาผู้เช่าที่ต่ำในตลาดที่มีการแข่งขันสูง ในขณะที่ส่วนแบ่งทางการตลาดส่วนใหญ่มาจากผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่

แนวโน้มการพัฒนาธุรกิจ สถานการณ์ ณ ปัจจุบันจึงคาดว่าจะมีแนวโน้มการลงทุนลักษณะดังนี้

1. การลงทุนกับคลังสินค้าที่มีความทันสมัยตอบโจทย์ผลิตภัณฑ์ที่มีความต้องการพื้นที่โรงงานคลังสินค้าที่มีความทันสมัย เช่น กลุ่มผลิตภัณฑ์ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และแผงวงจร
2. กลุ่มชิ้นส่วนยานยนต์ไฟฟ้าการลงทุนเพื่อสร้างพันธมิตรทางการค้ากับผู้ลงทุนต่างชาติ ทั้งนี้เพื่อให้ได้มาซึ่งผู้เช่าที่มีเสถียรภาพและมีศักยภาพในการขยายโครงการต่อได้ อีกทั้งยังสามารถต่อยอดธุรกิจที่อาจมีการร่วมลงทุนกันในอนาคตได้



จากการวิเคราะห์สถานการณ์ตลาดคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปัจจุบัน กองทรัสต์ HYDROGEN มีความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้ศูนย์การกระจายสินค้า อาทิ สยามบิรินทร์ ท่าเรือ รวมถึงอยู่ในเขต EEC ซึ่งมีโครงสร้างพื้นฐานครบครัน พื้นที่ภาคเหนือที่มีศักยภาพในการรองรับการขยายฐานการผลิต ส่งผลให้ยังคงเป็นที่ต้องการของผู้เช่าในระยะยาว แม้ว่าตลาดจะมีการแข่งขันสูงขึ้นจากผู้ประกอบการรายใหม่ กองทรัสต์ HYDROGEN ยังคงสามารถรักษาระดับอัตราค่าเช่าในช่วงระดับราคาของตลาดได้ อีกทั้งการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถรักษาอัตราการเช่าเฉลี่ยตลอดทั้งปีได้ในระดับสูงถึงร้อยละ 96.1 (อัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2567 ร้อยละ 99.2) ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นปี 2567 ของทรัพย์สินหลักในกองทรัสต์ อยู่ที่ 145 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 0.6

4. ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

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

1.2. ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาจส่งผลให้อาคารมีสภาพเสื่อมลง ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินได้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

สำหรับอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด มีอายุอาคารเฉลี่ยอยู่ที่ 33 ปี 34 ปี และ 15 ปี ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามลำดับ ซึ่งทรัพย์สินได้รับการตรวจสอบสภาพอาคาร ความแข็งแรงของโครงสร้างเชิงลึก รวมถึงระบบและอุปกรณ์ประกอบ สรุปได้ว่าอาคารมีความมั่นคงแข็งแรง มีอุปกรณ์ประกอบอาคารพร้อมใช้งานตามที่กฎหมายกำหนด และไม่พบสิ่งบอกร่องเหตุที่จะทำให้อาคารวิบัติ และมีอายุการใช้งานนับตั้งแต่วันที่ทำการทดสอบ (30 ส.ค. 2565) ประมาณ 33 ปี ซึ่งครอบคลุมระยะเวลาสิทธิการเช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น)

1.3. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยมีจำนวนลดลง

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงด้านอุปทานอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงานที่เกี่ยวข้องเนื่องให้เช่า หากในอนาคต มีอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องถูกสร้างขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง และมีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถลดต้นทุนการประกอบ

กิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่ารายย่อยได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การที่ SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า มาเป็นระยะเวลานาน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

1.4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่ารายใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้เช่ารายใหญ่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จำนวน 5 รายแรกเข้าพื้นที่อาคารรวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 82.95 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งหากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานเมื่อสัญญาครบกำหนด หรือยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายใหญ่รายดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีผู้เช่ารายเดียว และคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 12.96 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เห็นว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก และอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอดีตอยู่ในระดับที่สูงมาโดยตลอด จึงมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่ารายใหญ่จะยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาดังกล่าวเมื่อสัญญาครบกำหนด

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

อนึ่ง หากเกิดกรณีที่ผู้เช่ารายใหญ่ยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทฯ เห็นว่าสามารถแบ่งพื้นที่ของอาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้าออกเป็นพื้นที่เช่าย่อย ๆ ได้ และเมื่อพิจารณาพร้อมกับศักยภาพของทรัพย์สินและสถานที่ตั้งคาดว่า การจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทนน่าจะทำได้โดยไม่ยากนัก

1.5. ความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหา และ/หรือ ให้บริการ ถนน ส่วนกลางภายในโครงการที่เชื่อมไปยังถนนสาธารณะ ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหาที่ดินทางเข้าออก ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชาโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ต้องให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อย รวมถึงถนนส่วนกลางภายในโครงการที่ SPI เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่เชื่อมไปยังถนนสาธารณะ (“ที่ดินทางเข้าออก”) ระบบสาธารณูปโภค ระบบสายส่งไฟฟ้า และระบบท่อระบายน้ำ แต่กองทรัสต์จะเข้าไปเป็นผู้ให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานแก่ผู้เช่ารายย่อยแทน SPI โดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว กองทรัสต์จึงได้กำหนดข้อตกลงกระทำการในสัญญาเช่าลงทุนให้ SPI ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว ให้กองทรัสต์ ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย มีสิทธิ

ใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานได้ตลอดเวลา ร่วมกับผู้อื่นในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี หรือโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด (แล้วแต่กรณี) ได้อย่างเต็มที่ โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน โดย SPI จะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐาน ด้วยค่าใช้จ่ายของ SPI เอง

ทั้งนี้ ในส่วนของน้ำประปาและไฟฟ้า กองทรัสต์จึงได้กำหนดข้อตกลงกระทำการในสัญญาเช่าลงทุนให้ SPI มีหน้าที่ในการจัดให้มี และ/หรือ ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาให้แก่ผู้เช่ารายย่อยทุกรายอย่างเพียงพอและครบถ้วน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่า SPI จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาข้างต้นได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งหากมีเหตุการณ์ที่ทำให้ SPI หยุดการให้บริการใด ๆ ต่อกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย อาจเกิดอุปสรรคในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุน และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ SPI ดำเนินธุรกิจการบริหารจัดการสวนอุตสาหกรรมอยู่แล้ว และมีการให้บริการในด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ รวมถึงการให้ใช้นถนน ทางเข้าออกโครงการแก่ผู้เช่ารายย่อยรายอื่นด้วย ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงต่ำที่ SPI จะไม่ให้กองทรัสต์ใช้ที่ดินทางเข้าออก และสาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ เจกเช่นลูกค้ารายอื่น ๆ ที่อยู่ในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ร่วมกันได้

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

1.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินทางเข้าออกในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และการที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวไม่ได้มีการจดทะเบียนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์

กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินทางเข้าออกในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด แต่กองทรัสต์ (รวมถึงผู้เช่ารายย่อย และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย) จะได้รับสิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวจาก SPI ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้พัฒนาสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ทั้ง 3 โครงการ ตามสัญญาเช่าลงทุน ("สิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออก") ซึ่งสิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวเป็นเพียงบุคคลสิทธิ ซึ่งจะก่อให้เกิดความผูกพันเพียงระหว่าง SPI และกองทรัสต์ ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าลงทุน โดยในกรณีที่ SPI โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทางเข้าออกให้แก่บุคคลอื่น สิทธิการใช้ถนนส่วนกลางจะไม่ได้โอนไปยังผู้รับโอนดังเช่นกรณีที่มีการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินทางเข้าออก ที่ภาระจำยอมจะตกติดไปกับที่ดินทางเข้าออก (ที่ดินการยทรัพย์) ไม่ว่าจะโอนไปยังผู้ใด

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นมาตรการบรรเทาความเสี่ยงจากการที่สิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออกเป็นเพียงบุคคลสิทธิ กองทรัสต์จะกำหนดในสัญญาเช่าลงทุนห้าม SPI จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดบนที่ดินทางเข้าออก เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์

อักษรจากกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ข้อห้ามดังกล่าวจะไม่บังคับใช้กับกรณีที่ดินที่ SPI จำหน่าย จ่าย และโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใดๆ เกี่ยวกับที่ดินทางเข้าออก ที่มีความจำเป็นเพื่อปรับโครงสร้างของบริษัทในกลุ่มของ SPI และ/หรือ เพื่อนำหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ SPI เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ กรณีที่ดินที่ SPI โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ และ/หรือ แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งที่ดินทางเข้าออกตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุน

1.7. ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าออกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย

โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี มีทางเข้าออก จำนวน 2 ทาง คือ ทางเข้าออกที่ติดกับถนนเจ้าคุณทหาร ซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับใบอนุญาตตัดคันหินทางเท้าจากถนนเจ้าคุณทหารเข้าสู่ที่ดินของโครงการ ปัจจุบันใช้เป็นทางออกโครงการ และทางเข้าออกที่ติดกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ปัจจุบันใช้เป็นทางเข้าโครงการ

ทั้งนี้ ทางเข้าออกฝั่งที่ดินการรถไฟฯ จะต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อออกสู่ถนนโครงการ ไอซีดีและออกสู่ถนนเจ้าคุณทหารตามลำดับ จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านทางเข้าออกฝั่งที่ดินการรถไฟฯ ได้ อย่างไรก็ตามที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยในปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนแฉะยาวผ่านที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะเช่นเดียวกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่ามีความเสี่ยงต่ำที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจะดำเนินการปิดมิให้มีการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกด้วย เช่นเดียวกัน และอีกทางหนึ่ง กองทรัสต์จะยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกฝั่งถนนเจ้าคุณทหาร เพื่อเป็นทั้งทางเข้า และทางออกโครงการได้ เพียงแต่อาจมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น หรือกองทรัสต์อาจจะพิจารณาขยายทางเข้าออกฝั่งถนนเจ้าคุณทหารตามความจำเป็น

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

มีการติดตั้ง และ/หรือ จะมีการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าบนพื้นที่หลังคาของบางอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี โดยบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า หรือผู้เช่ารายย่อย (แล้วแต่กรณี) ซึ่งเป็นเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้า การดำเนินการดังกล่าวของเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าจึงอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ความเสียหายในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากระบบผลิตไฟฟ้า ทั้งนี้ เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าบางรายอาจเจรจาขอจำกัดความรับผิดในกรณีเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าบางรายซึ่งเป็นผู้เช่ารายย่อย ปัจจุบันในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ได้มีการจัดทำประกันภัยดังกล่าว อย่างไรก็ตามหลังจากสัญญากับผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันรายดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์จะให้ความสำคัญอย่างดีที่สุดในการกำหนดเงื่อนไขด้วยการเจรจาให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าทุกรายจัดให้มีประกันภัยเพื่อรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อคู่สัญญา และบุคคลภายนอกโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้

กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความเสี่ยงภัย ซึ่งคุ้มครองกรณีที่เกิดความเสียหายที่เกิดขึ้นจากระบบผลิตไฟฟ้าที่มีต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ตามที่กำหนดในสัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์

1.9. ความเสี่ยงจากภาระในการรับซื้อไฟฟ้าปริมาณขั้นต่ำจากระบบผลิตไฟฟ้า ซึ่งจะติดตั้งอยู่บนพื้นที่หลังคาของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี

ณ วันก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน SPR ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ได้เจรจา และทำสัญญากับบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า ("สัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC") โดย SPR ตกลงจะซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าวและชำระค่าตอบแทนให้แก่บริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า เพื่อนำไฟฟ้างกล่าวมาจำหน่ายต่อให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการ โดยคาดว่าจะมีระยะเวลาติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าและระยะเวลาซื้อขายไฟฟ้าประมาณ 12 ปี

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี เป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในที่ดินและอาคาร ดังนั้นกองทรัสต์จึงจะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ SPR ทั้งหมด ตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC ตามระยะเวลาของสัญญาที่เหลืออยู่

โดยเงื่อนไขหนึ่งในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC ที่กองทรัสต์รับโอนมาจาก SPR คือ หน้าที่ของผู้ซื้อในการรับซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าของบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้าในปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำที่กำหนด ซึ่งในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถรับซื้อไฟฟ้าในปริมาณดังกล่าวได้ ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินในส่วนที่ขาดให้แก่ผู้ขาย และในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งรวมถึงหน้าที่ในการรับซื้อไฟฟ้าในปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำข้างต้น ผู้ซื้ออาจต้องรับซื้อระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าวในราคาที่กำหนด หรืออาจต้องชำระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่ผู้ขาย ดังนั้น หากเกิดกรณีดังกล่าว กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบต่อการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ปริมาณไฟฟ้าที่ได้จำหน่ายให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซีเป็นปริมาณที่สูงกว่าปริมาณการรับซื้อไฟฟ้าขั้นต่ำ อีกทั้งในปัจจุบันอัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อยในโครงการฯ มีอัตราที่สูงกว่าอัตราค่าไฟฟ้าที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้างกล่าว ดังนั้น จึงคาดว่าประเด็นนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ SPI ได้แต่งตั้งให้ SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บริษัทที่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้บทบาทต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องที่ให้เช่ามาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย SPI ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า SPI จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างของกองทรัสต์ หรือของ SPI ที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือของ SPI รวมถึงการกำหนดค่าเช่า และค่าบริการ (หากมี) สำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลที่เพียงพอในการตัดสินใจ

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

2.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดสัญญา

ในกรณีที่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดอายุสัญญา และผู้เช่ารายย่อยรายเดิมประสงค์จะต่ออายุสัญญา หรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาเช่าอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่อาจไม่ตกลงยินยอมในอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าโดยรวมของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3.1. ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ การเมือง รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบ จากสภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ เป็นต้น มีการเปลี่ยนแปลงไป อาจมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ และอาจมีความไม่แน่นอนของอัตราค่าเช่าด้วย

3.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

3.3. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย เช่น

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

- การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อย และการทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่อำนาจ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท ตลอดจนมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐ และภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ปัจจัยตามตัวอย่างข้างต้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบต่อกองทรัสต์โดยตรง หรืออาจเกิดผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่ารายย่อยในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ

ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการในการบรรเทาความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือปรับปรุงแนวทางการดำเนินงาน ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมาย ให้เหมาะสมตามสถานการณ์ที่สุด

3.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้

- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เช่น การปรับปรุงอาคารใหม่ (Major Renovation) ที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.1. ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงานการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ อีกทั้ง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินดังกล่าว และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่รายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาอ้างอิงมาจากสถานการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาดในปัจจุบัน อาทิ สภาพะตลาดของพื้นที่ให้เช่า ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากปัจจัยที่นำมาพิจารณาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและสมมติฐานที่ใช้อ้างอิง รวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจาก ณ วันที่ในรายงานการประเมิน และอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินไว้ตามรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าหรือขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ลงทุน ราคาโอนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับ ก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

4.3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกกำหนดโดยสภาพะตลาด ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จัดทำนายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอ

ขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจและสถานะตลาดทุน
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ รวมทั้งที่มีได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้มักจะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่า

ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

4.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์

ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าเพิ่มอัตราค่าเช่าได้เมื่อมีการต่อสัญญา หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

นอกจากนี้ ผลตอบแทนที่ได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากทรัพย์สิน และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์ ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้แตกต่างกัน

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณา สถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.5. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4.6. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

4.7. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

4.8. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น การโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอาจมีภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระอาจแตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี