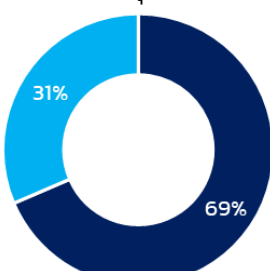


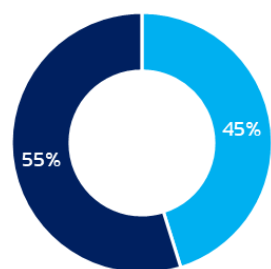
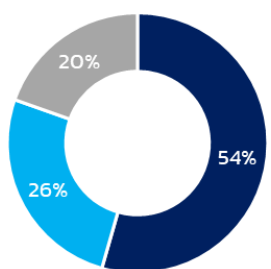
ส่วนที่ 1
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

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	2,004.50 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	9.65 บาท
จำนวนหน่วย	207.72 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,804.47 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	8.6870 บาท	ทุนจดทะเบียน	2,012.39 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.6880 บาท	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของ	
Price / NAV	1.11 เท่า	อายุสัญญาเช่ารายย่อย (WALE)	1.28 ปี

สัดส่วนการลงทุน	โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์										
<p>100% ลงทุนทางตรง</p>  <p>■ กรรมสิทธิ์ ■ สิทธิการเช่า</p> <p>หมายเหตุ: อ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 7 ธันวาคม 2566</p>	<table border="1"> <tr> <td>สินทรัพย์รวม</td><td>2,707.63 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>หนี้สินรวม</td><td>903.16 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>ส่วนทุน</td><td>1,982.29 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>ขาดทุนสะสม</td><td>177.83 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>สัดส่วนการกู้ยืม</td><td>31.58% ของ สินทรัพย์รวม</td></tr> </table>	สินทรัพย์รวม	2,707.63 ล้านบาท	หนี้สินรวม	903.16 ล้านบาท	ส่วนทุน	1,982.29 ล้านบาท	ขาดทุนสะสม	177.83 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	31.58% ของ สินทรัพย์รวม
สินทรัพย์รวม	2,707.63 ล้านบาท										
หนี้สินรวม	903.16 ล้านบาท										
ส่วนทุน	1,982.29 ล้านบาท										
ขาดทุนสะสม	177.83 ล้านบาท										
สัดส่วนการกู้ยืม	31.58% ของ สินทรัพย์รวม										

สัดส่วนการเช่าแบ่งตามประเภทอาคาร	สัดส่วนการเช่าแบ่งตามที่ตั้ง
 <p>■ คลังสินค้า ■ โรงงาน</p>	 <p>■ กทม. ■ EEC ■ ภาคเหนือ</p>
หมายเหตุ: คำนวณจากพื้นที่เช่า	

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีราชา	สิทธิการเช่า	295	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีราชา	สิทธิการเช่า	276	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีราชา	สิทธิการเช่า	248	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	กรรมสิทธิ์	1,786	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินรวม		2,605	

หมายเหตุ: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 7 ธันวาคม 2566
 นักลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ตาม QR Code ด้านล่าง

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ข้อมูล ณ วันทำการสุดท้ายของปี

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1	สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	29,400,000	14.15
2	สหพัฒนรีแยลเอสเตท จำกัด	20,800,000	10.01
3	ไอ.ซี.ซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	20,000,000	9.63
4	เพรซิเดนทเบเกอร์ จำกัด (มหาชน)	18,000,000	8.67
5	แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.81

Foreign Limit : 49.00%

Current Foreign Holding : 1.21%

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
ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์	0.2230	0.4645	0.6875

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

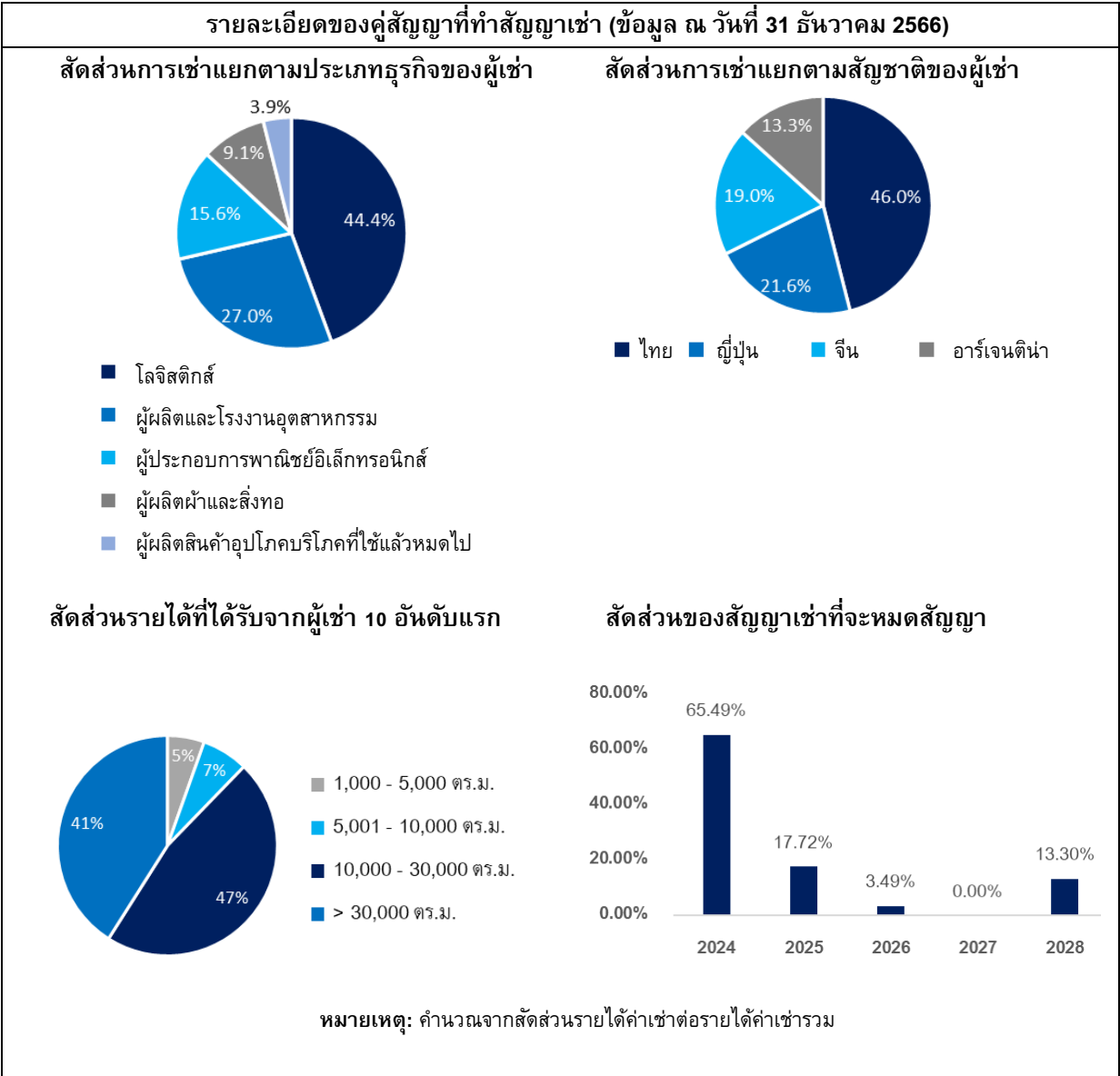
² จ่ายปันผลจากผลการดำเนินงานตั้งแต่ 29 พฤศจิกายน 2565 – 31 มีนาคม 2566

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน

ณ รอบปีบัญชี 2566 มีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการจากผู้ให้สัญญาเป็นจำนวน 8.08 ล้านบาท โดยสามารถสรุปสัญญาตกลงกระทำการได้ดังนี้

รายการ	โครงการสวน อุตสาหกรรม ศรีราชา	โครงการสวน อุตสาหกรรม กบินทร์บุรี	โครงการสวน อุตสาหกรรม แม่สอด	โครงการไท เกอร์ สุวรรณ ภูมิ ดีซี
ระยะเวลาในการสนับสนุนผลตอบแทน				
- สำหรับพื้นที่ที่ผู้เช่ารายย่อยได้เช่าอยู่ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาเช่ารายย่อยที่เกี่ยวข้อง (“สัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน”) แต่สัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าเหลืออยู่ไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“พื้นที่ที่มีระยะเวลาการเช่าเหลือไม่เกิน 1 ปี”)	1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2566)			
- สำหรับพื้นที่ส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“พื้นที่ว่าง”)	3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2568)			
- สำหรับระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ของโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี				12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2577)

นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.4 การประกันรายได้



อัตราการใช้พื้นที่

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการใช้พื้นที่ (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.

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2565	2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ล้านบาท	18.61	223.49
รายได้ดอกเบี้ยและอื่นๆ	ล้านบาท	0.09	0.46
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	14.45	176.86
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	11.51	135.97
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	บาท/หน่วย	0.0554	(0.6885)
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท/หน่วย	-	0.2230
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	บาท/หน่วย	-	0.4645
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.28	0.32
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ	เท่า	0.42	0.47
ดอกเบี้ยจ่าย	ร้อยละ	ไม่เกิน MLR – 1.5%	ไม่เกิน MLR – 1.5%
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	(2,775.53)	48.50
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	2,908.37	151.75
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(เพิ่มขึ้น) ลดลง สุทธิ	ล้านบาท	132.84	(103.25)
สินทรัพย์สุทธิ	ล้านบาท	2,058.61	1,804.46
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด	หน่วย	207,720,000	207,720,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	9.9105	8.6870
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	1.01	1.11
มูลค่าตลาด	ล้านบาท	2,077.20	2,004.50
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	บาท/หน่วย	10.00	9.65

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ประมาณ 69% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม และลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าประมาณ 31% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม แบ่งเป็นการลงทุนในอาคารคลังสินค้า 55% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ และส่วนที่เหลือเป็นอาคารโรงงาน ส่วนอัตรากำไรพื้นที่ค่อนข้างคงที่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยมีอัตรากำไรเฉลี่ยอยู่ที่ 99%

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทรัสต์ HYDROGEN มีสินทรัพย์รวมจำนวนประมาณ 2,707.63 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวนประมาณ 903.16 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิ 1,804.47 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และขาดทุนสะสมจำนวนประมาณ 21,982.29 และ 177.82 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 8.6870 บาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของกองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 223.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 205.25 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1,097.59 จากปี 2565 ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2565 กองทรัสต์ HYDROGEN ได้ก่อตั้งเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 และเข้าลงทุนในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 จึงทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้ เพียง 31 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 – 31 ธันวาคม 2565) ในขณะที่ในปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีการรับรู้รายได้เต็มปี อย่างไรก็ตามในปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 278.98 ล้านบาท จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุนสุทธิ) ในปี 2566 เท่ากับ 143.01 ล้านบาท หรือ 0.6885 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ลดลง 154.52 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1,342.48 จากปี 2565

อย่างไรก็ตาม หากการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุนสุทธิ) ดังกล่าวไม่รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) จำนวน 278.98 ล้านบาท ใน 2566 จะทำให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 135.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,081.32 จากปี 2565

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

สำหรับปี 2567 ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN อาจได้รับผลกระทบจากแนวโน้มการเติบโตที่ชะลอตัวของเศรษฐกิจไทย และความเสี่ยงจากภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจของโลกที่อาจจะกระทบโดยตรงกับการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2566 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีอัตราเช่า 99% ของพื้นที่เช่าสุทธิ โดยผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เช่าต่อเนื่องยาวนาน และผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการหาผู้เช่าอยู่ตลอด จึงคาดว่าในปี 2567 กองทรัสต์จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

อย่างไรก็ดี ในปี 2567 กองทรัสต์ HYDROGEN คาดว่าจะมีรายจ่ายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์ (Capex)) ไม่เกิน 2 ล้านบาท และการชำระหนี้เงินกู้ยืม ไม่เกิน 3 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ปัจจุบันเงินทุนส่วนหนึ่งของกองทรัสต์เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR -1.50 ต่อปีโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 855 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินร้อยละ 31.58 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (บาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
1. ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	15,519,064	11.41%
2. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,383,021	9.84%
3. ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3,568,806	2.62%
4. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	769,120	0.57%
5. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,246,362	8.27%
6. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	951,375	0.70%
7. ค่าใช้จ่ายอื่น	1,658,322	1.22%
8. ต้นทุนทางการเงิน	40,889,838	30.07%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	87,985,908	64.71%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 2.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 2.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดสัญญา

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 และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 4.5. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 4.6. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด 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 ถนนพระรามที่ 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	2,077,200,000 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 ไม่ว่าจะโดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า

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

ของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ฯ ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในรอบปีบัญชี 2566 ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ :

^{1/} นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก 1 ธันวาคม 2565

ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ HYDROGEN เป็นทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด หรือ LH Fund ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีอำนาจและความสามารถตามกฎหมายในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินในภาพรวม กำหนดนโยบายในการดำเนินการ และได้แต่งตั้งให้บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือ SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่ดูแลการจัดหาผลประโยชน์ และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ

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 อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี	สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 28.92 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	32
2.	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	ตำบลนนทรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี	สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 28.92 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	33
3.	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ แม่สอด	ตำบลแม่กาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก	สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 28.92 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	14

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) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง 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	6

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

² อายุอาคารเฉลี่ยคำนวณ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567

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 7 ธันวาคม 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ 1 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	สัดส่วน (%)	ราคาประเมินทรัพย์สิน ¹ ณ 7 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	สัดส่วน (%)
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครื่องสพพณ์ ศรีราชา	สิทธิการเช่า	337.21	11.69	295.00	11.32
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครื่องสพพณ์ กบินทร์บุรี	สิทธิการเช่า	266.74	9.25	276.00	10.60
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครื่องสพพณ์ แม่สอด	สิทธิการเช่า	272.92	9.46	248.00	9.52
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	กรรมสิทธิ์	2,007.72	69.60	1,786.00	68.56
มูลค่าทรัพย์สินรวม		2,884.59	100	2,605.00	100

หมายเหตุ :

¹ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยการให้เช่าทรัพย์สินกับผู้เช่ารายย่อย โดยที่กองทรัสต์จะได้รับรายได้และกระแสเงินสดในรูปแบบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (Service Fee) (ถ้ามี) สามารถแบ่งได้ดังนี้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

สำหรับโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ 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 มีผู้เช่ารายย่อยในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และผู้เช่ารายย่อยบางรายในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ 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 2566 โครงการมีผู้เช่าที่หลากหลาย ทั้งในด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่า และด้านสัญชาติของผู้เช่า

(1) จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนต่อรายได้ (ร้อยละ)
โลจิสติกส์ Logistics	44.36
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม Manufacturer	27.03
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ E-Commerce	15.55
ผู้ผลิตผ้าและสิ่งทอ Textiles	9.12
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods - FMCG)	3.93

(2) จำแนกตามสัญชาติของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า	สัดส่วนต่อรายได้ (ร้อยละ)
ไทย	46.01
ญี่ปุ่น	21.65
จีน	19.05
อาร์เจนตินา	13.30

(3) ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบกำหนด

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนต่อรายได้แต่ละโครงการ (ร้อยละ)				รวมทุกโครงการ (ร้อยละ)
	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด	โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี	
2567	3.93	-	5.14	56.43	65.49
2568	10.43	-	7.29	-	17.72
2569	-	-	-	3.49	3.49
2570	-	-	-	-	0.00
2571	-	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 23 มิถุนายน 2566)
ระยะเวลาของการให้ข้อตกลงกระทำการ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ	<p>สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทั้ง 4 โครงการ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - สำหรับพื้นที่ส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“พื้นที่ว่าง”): ระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - สำหรับพื้นที่ที่ผู้เช่ารายย่อยได้เช่าอยู่ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาเช่ารายย่อยที่เกี่ยวข้อง (“สัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน”) แต่สัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าเหลืออยู่ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“พื้นที่ที่มีระยะเวลาเช่าเหลือไม่เกิน 1 ปี”): ระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน <p>สำหรับระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ของโครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิดีซี:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลา 12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน <p>ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ</p>
อัตราค่าเช่าที่รับชำระภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ	การชดเชยรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเรียกเก็บได้จากผู้เช่ารายย่อย สำหรับพื้นที่ว่าง และ/หรือ พื้นที่ที่มีระยะเวลาเช่าเหลือไม่เกิน 1 ปี

ข้อมูลผู้ให้สัญญา ตามสัญญาตกลงกระทำการ	SPI และ/หรือ SPR (SPI ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือองค์กร โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ที่ระดับ AA- แนวโน้ม คงที่ เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2566)
	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ให้สัญญา ตกลงชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้ สาธารณูปโภคพื้นฐาน และ/หรือ ค่าบริการอื่นใด (หากมี) ตาม อัตราค่าเช่าที่ได้ตกลงกันในสัญญาตกลงกระทำการ รวมถึงชำระ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/ หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ว่าง และ/หรือ พื้นที่ที่มีระยะเวลาการเช่าเหลือไม่เกิน 1 ปี ให้แก่ผู้ให้บริการที่ เกี่ยวข้อง และ/หรือ กองทรัสต์ เสมือนหนึ่งว่า ผู้ให้สัญญา เป็นผู้ เช่ารายย่อย <p>การรับประกันค่าเช่าของระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และ ชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ของโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ในกรณีไม่มีผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้ให้สัญญา ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลา รับประกันค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ในปัจจุบัน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ร้อยละ 6.00 ทุก ๆ 3 ปี <p>ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ</p>

รายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ

ณ รอบปีบัญชี 2566 มีการประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ 2 กรณี ได้แก่

(1) กรณีพื้นที่ที่มีระยะเวลาการเช่าเหลือไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน ในโครงการสวน
อุตสาหกรรมเรือสหพัฒน์ ศรีราชา และโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี โดยการประกันรายได้จะเริ่มตั้งแต่
ระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี
นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2566)

(2) กรณี พื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 444 ตารางเมตร ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี มีการ
ประกันรายได้เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2568)

2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ ทรัสต์ อุตสาหกรรม สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือลงทุนในทรัพย์สินอื่น
2. เพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. เพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
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

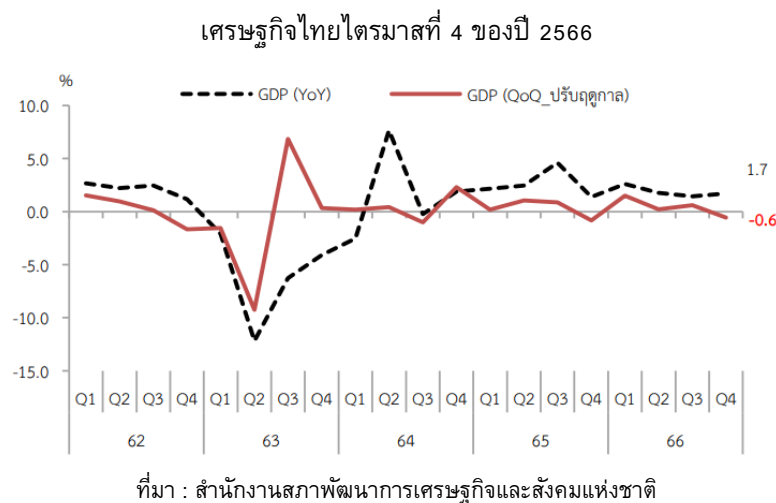
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีเงินกู้ยืมระยะยาว 855 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญากู้ยืมที่สำคัญ ดังนี้

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงิน
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
วงเงินกู้	วงเงินกู้ทั้งหมด จำนวนรวมไม่เกิน 900 ล้านบาท ประเภทวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 900 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) หรืออัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น โดยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่

	เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบ ร้อยละ 1.5 ต่อปี โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับ เงินกู้ของลูกค้านายใหญ่ชั้นดี
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น	ชำระเงินทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี 2) การสลักหลังกรรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม และผู้เอาประกันภัยร่วม 3) การจดทะเบียนสัญญากับผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ บัญชีการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 2558 4) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 และ/หรือ ข้อปฏิบัติทางการเงินอื่น ๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจ



ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยหดตัวลงร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รวมทั้งปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565 เป็นผลมาจากการชะลอตัวของภาคการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และภาคการส่งออก รวมถึงการใช้จ่ายและการลงทุนของภาครัฐที่ลดลง แต่ยังคงมีปัจจัยบวกจากการอุปโภคบริโภคในเกณฑ์สูงและการขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่องของภาคเอกชน และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า

การอุปโภคบริโภค

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 7.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 7.9 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลมาจากการขยายตัวของค่าใช้จ่ายในทุกหมวด สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องของการจ้างงานและความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่เพิ่มสูงขึ้น โดยค่าใช้จ่ายหมวดบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 12.8 ต่อเนื่องจากร้อยละ 15.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องของการใช้จ่ายในกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร ขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล ลดลงร้อยละ 3.0 ต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 6

รวมทั้งปี 2566 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 7.1 เทียบกับร้อยละ 6.2 ในปี 2565 ขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลลดลงร้อยละ 4.6 ลดลงต่อเนื่องเมื่อเทียบกับการขยายตัวเพียงร้อยละ 0.1 ในปี 2565

การลงทุนรวม

การลงทุนรวมปรับตัวลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลงทุนภาครัฐที่ลดลงร้อยละ 20.1 เนื่องมาจากการเบิกจ่ายงบประมาณที่ล่าช้าของปีงบประมาณ 2567 ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่องร้อยละ 5.0 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนหลักๆ ในหมวดเครื่องจักรเครื่องมือขยายตัวร้อยละ 5.2 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการลงทุนก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 3.4 เทียบกับร้อยละ 3.8 ในไตรมาสก่อนหน้า

รวมทั้งปี 2566 การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 1.2 เทียบกับร้อยละ 2.3 ในปี 2565 โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.2 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 4.7 ในปี 2565 ขณะที่การลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 4.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 3.9 ในปี 2565

การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม

สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม ลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 5 ร้อยละ 2.4 เทียบกับการลดลงร้อยละ 4.4 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากการลดลงของการผลิตสินค้าส่งออกสำคัญ เช่น คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง (ลดลงร้อยละ 18.7) ชิ้นส่วนและแผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (ลดลงร้อยละ 15.7) และการผลิตยานยนต์ (ลดลงร้อยละ 13.9) เป็นต้น

รวมทั้งปี 2566 สาขาการผลิตอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงร้อยละ 3.2 เทียบกับการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 ในปี 2565

การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า

สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า เพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 9 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.1 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยบริการขนส่งขยายตัวร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนบริการสนับสนุนการขนส่งและบริการไปรษณีย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.3 และร้อยละ 11.8 ตามลำดับ เทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

รวมทั้งปี 2566 การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ขยายตัวร้อยละ 8.4 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 8.0 ในปี 2565

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่า แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 - 3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการกลับมาขยายตัวของการส่งออก การขยายตัวในภาคที่ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 2.9 ส่วนอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 - 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

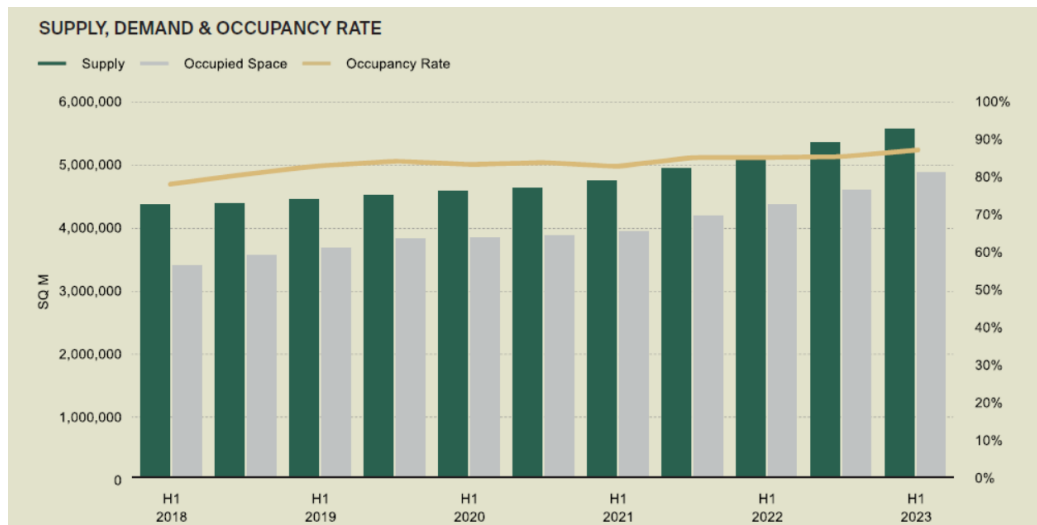
ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 มีการไหลเข้าของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment: FDI) สู่ภาคการผลิตเป็นมูลค่าสุทธิ 26,510 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 60.25 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และลดลงร้อยละ 60.24 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากมูลค่าการลงทุน 66,700 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 และ 66,690 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ตามลำดับ

อุทยานที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (Serviced Industrial Land Plots - SILP) ยังคงทรงตัวที่ 164,441 ไร่ ยอดขายที่ดินรวม 613 ไร่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 97.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากยอดขายที่ดิน 523 ไร่ ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 และ 311 ไร่ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565

ด้านการลงทุนและการร่วมทุนธุรกิจอุตสาหกรรมใหญ่ๆ ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ได้มีการประกาศการร่วมทุนระหว่างเครือสหพัฒน์ โดย บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัท Zhen Ding Tech ผู้ดำเนินธุรกิจออกแบบ คำนวณวิจัย พัฒนา ผลิตและจำหน่ายแผงวงจรพิมพ์ (Printed Circuit Board, PCB) รายใหญ่อันดับ 1 ของโลก ในการก่อตั้งโรงงานบนพื้นที่กว่า 300 ไร่ ณ สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี โดยโครงการดังกล่าวเริ่มก่อสร้างในเดือนธันวาคม 2566 โดยคาดการณ์ว่าจะมีมูลค่าการลงทุนในเฟสแรกประมาณ 10,000 ล้านบาท และมากกว่า 50,000 ล้านบาทในปี 2573 นอกจากนี้ยังมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจอุตสาหกรรม 2 รายใหญ่ได้ประกาศเพิ่มทุนต่อเนื่อง ได้แก่ WHART และ FTREIT ด้วยมูลค่าการเพิ่มทุนประมาณ 3,566 ล้านบาท และ 2,090 ล้านบาท ตามลำดับ

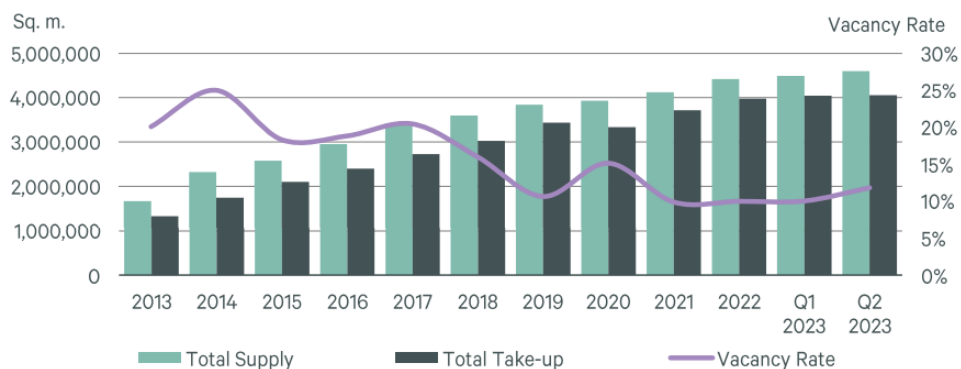
คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า



ที่มา : Knight Frank Thailand, Q2 2023

ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีพื้นที่รวมประมาณ 5.57 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 203,150 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 9.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า อัตราการครอบครองพื้นที่ปรับตัวสูงขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 88

FIGURE 10: Supply, Demand, and Vacancy Rate of MLP

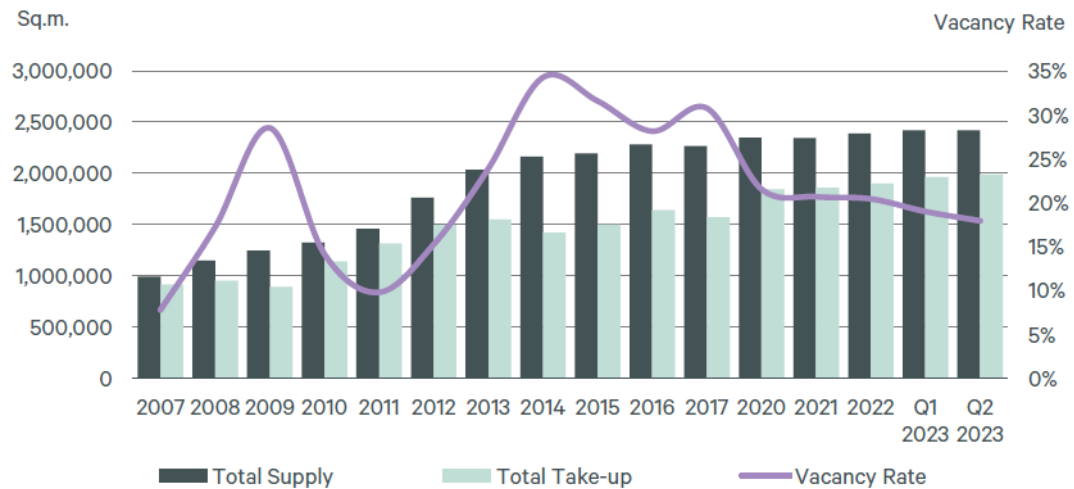


ที่มา : CBRE Research, Q2 2023

สำหรับคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าสมัยใหม่ จากการสำรวจของ CBRE มีพื้นที่ให้เช่ารวม 4,596,262 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 103,691 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 7.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า อัตราพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น จากร้อยละ 10.0 ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 เป็นร้อยละ 11.8 ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566

โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

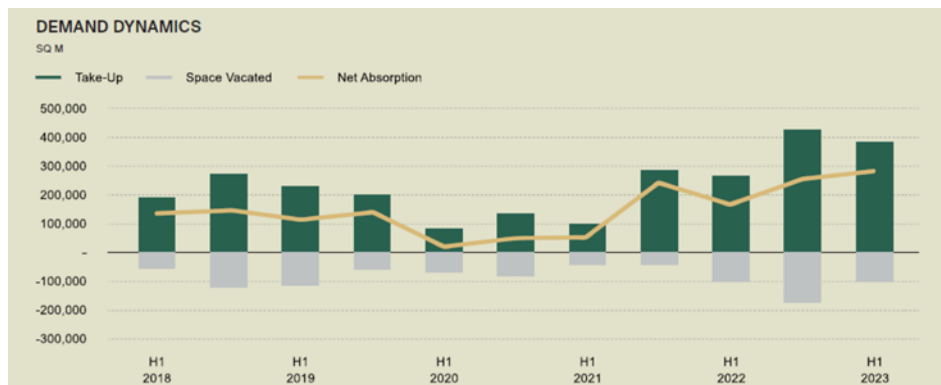
FIGURE 3: Supply, Demand and Vacancy Rate of RBF



ที่มา : CBRE Research, Q2 2023

ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 โรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังคงมีพื้นที่เช่าเท่ากับในไตรมาสก่อนหน้า ที่ 2,420,744 ตารางเมตร อัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น 1,986,916 ตารางเมตร คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทำให้อัตราพื้นที่ว่างลดลงเป็นร้อยละ 17.9 ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 จากร้อยละ 19.0 ในไตรมาสที่ 1

อุปสงค์ในการเช่าพื้นที่



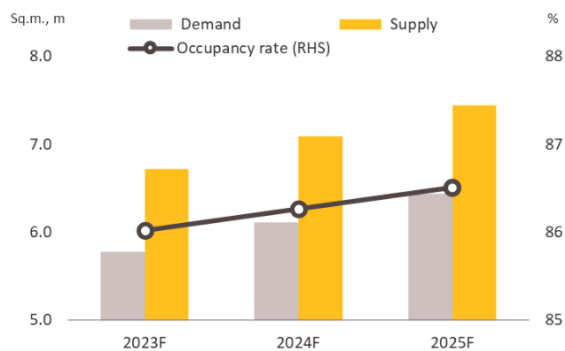
ที่มา : Knight Frank Thailand, Q2 2023

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีอัตราการดูดซับพื้นที่สุทธิอยู่ที่ 282,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กลุ่มอุตสาหกรรมหลักที่ขับเคลื่อนความต้องการเช่าพื้นที่ได้แก่ ธุรกิจบริการโลจิสติกส์ ธุรกิจสินค้าที่ใช้หมดไปอย่างรวดเร็ว (FMCG) และอิเล็กทรอนิกส์ โดยกลุ่มธุรกิจที่กำลังเข้ามามีบทบาทมากขึ้น ได้แก่ กลุ่มธุรกิจยานยนต์ไฟฟ้า และระบบพลังงานแสงอาทิตย์ ทางด้านสัญญาเช่า ผู้ประกอบการยังคงครองสัดส่วนใหญ่ที่สุด แต่ปัจจุบันเริ่มมีผู้ประกอบการสัญญาเช่าเงินเข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจมากขึ้น สำหรับโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 ไม่มีอุปทานใหม่ แต่มีความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงมองหาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า หรือเพื่อซื้อ มากกว่าการลงทุนก่อสร้างโรงงานเอง

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

จากวิเคราะห์ แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรม ปี 2566 – 2568 : ธุรกิจคลังสินค้า โดย Krungsri research พบว่า ธุรกิจคลังสินค้าให้เขามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามทิศทางเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจไทย ที่ได้รับแรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่ช่วยกระตุ้นความต้องการอุปโภคบริโภคสินค้า ทั้งยังส่งผลดีต่อภาคการผลิต ขณะที่การลงทุนในประเทศยังเน้นไปที่การพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมในโซนระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เช่น การขยายฐานการผลิตมายังประเทศไทย ของกลุ่มยานยนต์ไฟฟ้า และการเช่าคลังสินค้าเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจการค้าออนไลน์

Figure 12: Supply, Demand, and Occupancy Rate of General-purpose Warehouse

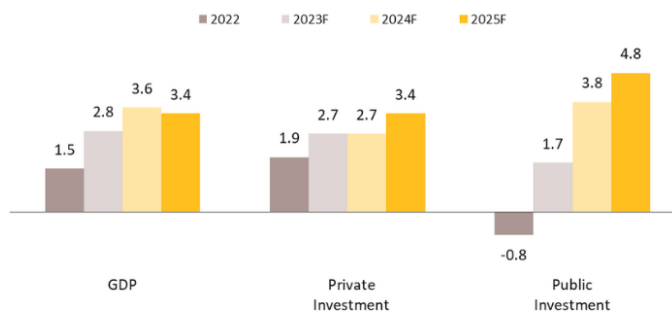


Source: Krungsri Research

Krungsri research ประเมินว่า ธุรกิจคลังสินค้าให้เขามีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในอัตราไม่สูงมากนัก โดยคาดว่าความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปปี 2566 จะอยู่ที่ 5.8 ล้านตารางเมตร และอัตราการเช่าอยู่ที่ 86% ขณะที่อุปทานรวมจะเพิ่มเป็น 6.7 ล้านตารางเมตร และในช่วงปี 2566 – 2568 ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 5.6% ต่อปี โดยจะขึ้นอยู่กับ 3 ปัจจัยดังนี้

1. การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย โดย Krungsri research คาดว่าเศรษฐกิจไทยปี 2567 – 2568 จะเติบโต 3.6% และ 3.4% ตามลำดับ

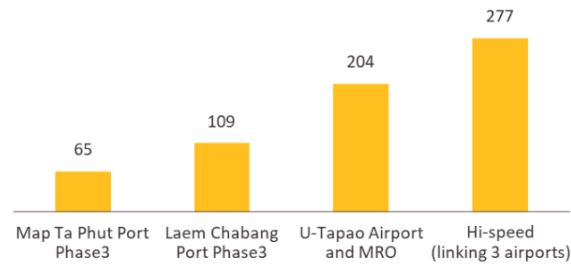
Figure 13: Thailand GDP and Investment (%)



Source: Office of the National Economic and Social Development Council (NESDC), Krungsri Research

2. การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคม โดยเฉพาะเขต EEC เฟส 2 ช่วงปี 2566 - 2570 ซึ่งจะมีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมพื้นที่ระหว่างภูมิภาคให้สะดวกยิ่งขึ้น

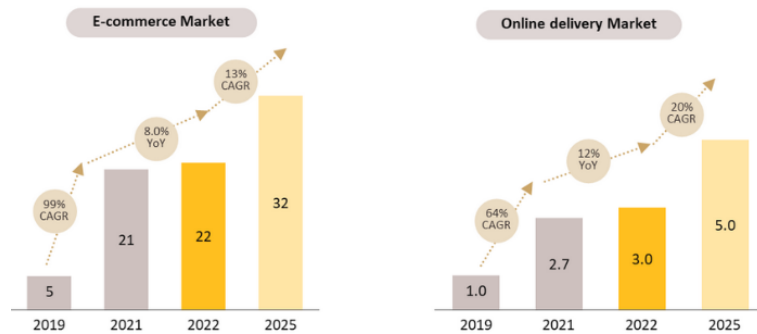
Figure 14: Infrastructure Investment Projects in EEC 2023-2027
(Billion Baht)



Source: The Eastern Economic Corridor Office of Thailand (EECO), Ministry of Transport (MOT), Krungsri Research

3. การเติบโตของธุรกิจ **E – commerce** และ **Logistic** โดย e-Conomy SEA2022 ประเมินว่าช่วงปี 2565 - 2568 ตลาด e-Commerce ของไทยและการส่งสินค้าแบบเร่งด่วนในไทยจะเติบโตเฉลี่ย 13% และ 20% ต่อปี ตามลำดับ เอื้อให้มีการเช่าใช้พื้นที่เพื่อรวบรวมสต็อกสินค้าก่อนส่งมอบ โดยเฉพาะคลังสินค้าพร้อมจัดส่ง (E-Commerce Fulfilment) ซึ่งผู้ให้บริการ Fulfilment มีแนวโน้มขยายธุรกิจต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของธุรกิจ E-Commerce

Figure 15: Growth of e-Commerce in Thailand
(Billion USD)



Source: e-Conomy SEA 2022 by Google, Temasek and Bain & company

อย่างไรก็ตามจากการสำรวจพบว่า มีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาในธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าจำนวนมาก ประกอบกับการขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าโดยผู้ประกอบการรายเดิมที่ทำธุรกิจนี้อยู่แล้ว ทำให้ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีการแข่งขันสูงขึ้นตามไปด้วย และอาจทำให้บางพื้นที่อาจเกิดอุปทานส่วนเกิน ซึ่งอาจมีผลต่อการพิจารณาปรับขึ้นอัตราค่าเช่า

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

หากกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาจส่งผลให้อาคารมีสภาพเสื่อมลง ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินได้ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

สำหรับอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด มีอายุอาคารเฉลี่ยอยู่ที่ 31 ปี 32 ปี และ 13 ปี ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามลำดับ ซึ่งทรัพย์สินได้รับการตรวจสอบสภาพอาคาร ความแข็งแรงของโครงสร้างเชิงลึก รวมถึงระบบและอุปกรณ์ประกอบ สรุปได้ว่าอาคารมีความมั่นคงแข็งแรง มีอุปกรณ์ประกอบอาคารพร้อมใช้งานตามที่กฎหมายกำหนด และไม่พบสิ่งบอกร่องเหตุที่จะทำให้อาคารวิบัติ และมีอายุการใช้งานนับตั้งแต่วันที่ทำการทดสอบ (30 ส.ค. 2565) ประมาณ 35 ปี ซึ่งครอบคลุมระยะเวลาสิทธิการเช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น)

1.3. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยมีจำนวนลดลง

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงด้านอุปทานอาคารโรงงาน 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 2566 ผู้เช่ารายใหญ่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จำนวน 5 รายแรกเข้าพื้นที่อาคารรวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 87.44 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งหากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานเมื่อสัญญาครบกำหนด หรือยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายใหญ่รายดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีผู้เช่ารายเดียว และคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 13.30 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 และเมื่อพิจารณารวมกับศักยภาพของทรัพย์สินและสถานที่ตั้งคาดว่าจะการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทนน่าจะทำได้โดยไม่ยากนัก

1.5. ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา

(Option to Early Termination) ของผู้เช่ารายย่อย

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางรายการมีสัญญาเช่าซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) หากสามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทนได้ แต่หากไม่สามารถจัดหาได้ ผู้เช่ารายย่อยจะต้องชำระค่าปรับเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าทั้งหมดที่ต้องชำระสำหรับระยะเวลาสัญญาที่เหลือหรือไม่ต้องชำระค่าปรับนี้หากเข้าเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญากับผู้เช่ารายย่อยนั้น

ทั้งนี้ สัดส่วนของผู้เช่าที่มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะตามสัญญาโดยไม่ต้องชำระค่าปรับหากเข้าเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านั้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 15.55 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยหากผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิดังกล่าวและไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทนได้ หรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่ารายย่อยเดิม กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.6. ความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพารายได้จากทรัพย์สินในการจัดหา และ/หรือ ให้บริการ ถนน ส่วนกลางภายในโครงการที่เชื่อมโยงไปยังถนนสาธารณะ ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพารายได้จากทรัพย์สินในการจัดหาที่ดิน ทางเข้าออก ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย สำหรับทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชาโครงการสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ต้องให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อย รวมถึงถนนส่วนกลางภายใน โครงการที่ SPI เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่เชื่อมโยงไปยังถนนสาธารณะ (“ที่ดินทางเข้าออก”) ระบบสาธารณูปโภค ระบบสายส่งไฟฟ้า และระบบท่อระบายน้ำ แต่กองทรัสต์จะเข้าไปเป็นผู้ให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานแก่ผู้ เช่ารายย่อยแทน SPI โดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว กองทรัสต์จึงได้กำหนดข้อตกลงการดำเนินการในสัญญาเช่าลงทุนให้ SPI ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับ สาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว ให้กองทรัสต์ ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย มีสิทธิ ใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานได้ตลอดเวลา ร่วมกับผู้อื่นในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี หรือโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด (แล้วแต่กรณี) ได้อย่างเต็มที่ โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน โดย SPI จะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐาน ด้วย ค่าใช้จ่ายของ SPI เอง

ทั้งนี้ ในส่วนของน้ำประปาและไฟฟ้า กองทรัสต์จึงได้กำหนดข้อตกลงการดำเนินการในสัญญาเช่าลงทุนให้ SPI มี หน้าที่ในการจัดให้มี และ/หรือ ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาให้แก่ผู้เช่ารายย่อยทุกรายอย่างเพียงพอและ ครบถ้วน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่า SPI จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาข้างต้นได้ อย่างสมบูรณ์ ซึ่งหากมีเหตุการณ์ที่ทำให้ SPI หยุดการให้บริการใด ๆ ต่อกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย อาจเกิด อุปสรรคในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่าง มีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ SPI ดำเนินธุรกิจการบริหารจัดการสวนอุตสาหกรรมอยู่แล้ว และมีการให้บริการในด้านสาธารณูปโภค พื้นฐานต่าง ๆ รวมถึงการให้เช่าถนน ทางเข้าออกโครงการแก่ผู้เช่ารายย่อยรายอื่นด้วย ดังนั้น จึงมีความเสี่ยง ต่ำที่ SPI จะไม่ให้กองทรัสต์ใช้ที่ดินทางเข้าออก และสาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ เปรียบเทียบกับรายอื่น ๆ ที่ อยู่ในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ร่วมกันได้

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นมาตรการบรรเทาความเสี่ยงข้างต้น กองทรัสต์ได้กำหนดในสัญญาเช่าลงทุนห้าม SPI จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดบนทรัพย์สินที่ เกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงที่ดินทางเข้าออก ดังกล่าว เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ข้อห้าม ดังกล่าวจะไม่บังคับใช้กับกรณีที่ SPI จำหน่าย จ่าย และโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ เกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว ที่มีความจำเป็นเพื่อปรับโครงสร้างของบริษัทในกลุ่มของ SPI และ/ หรือ เพื่อนำหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ SPI เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ กรณี ที่ SPI โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ และ/หรือ แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวกับ สาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุน

- 1.7. 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 เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ข้อห้ามดังกล่าวจะไม่บังคับใช้กับกรณีที่ SPI จำหน่าย จ่าย และโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินทางเข้าออก ที่มีความจำเป็นเพื่อปรับโครงสร้างของบริษัทในกลุ่มของ SPI และ/หรือ เพื่อนำหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ SPI เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ กรณีที่ SPI โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ และ/หรือ แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งที่ดินทางเข้าออกตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุน
- 1.8. ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าออกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย
- โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี มีทางเข้าออก จำนวน 2 ทาง คือ ทางเข้าออกที่ติดกับถนนเจ้าคุณทหาร ซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับใบอนุญาตตัดคันหินทางเท้าจากถนนเจ้าคุณทหารเข้าสู่ที่ดินของโครงการ ปัจจุบันใช้เป็นทางออกโครงการ และทางเข้าออกที่ติดกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ปัจจุบันใช้เป็นทางเข้าโครงการ
- ทั้งนี้ ทางเข้าออกฝั่งที่ดินการรถไฟฯ จะต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อออกสู่ถนนโครงการไอซีดีและออกสู่ถนนเจ้าคุณทหารตามลำดับ จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านทางเข้าออกฝั่งที่ดินการรถไฟฯ ได้ อย่างไรก็ดี ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยในปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนแนวยาวผ่านที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะเช่นเดียวกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่ามีความเสี่ยงต่ำที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจะดำเนินการปิดมิให้มีการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกด้วยเช่นเดียวกัน และอีกทางหนึ่ง กองทรัสต์จะยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกฝั่งถนนเจ้าคุณทหาร เพื่อเป็นทั้งทางเข้า และทางออกโครงการได้ เพียงแต่อาจมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น หรือกองทรัสต์อาจจะพิจารณาขยายทางเข้าออกฝั่งถนนเจ้าคุณทหารตามความจำเป็น
- 1.9. 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 กองทรัสต์จะดำเนินการให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในความเสียหายในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากระบบผลิตไฟฟ้า ทั้งนี้ เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าบางรายอาจเจรจาจำกัดความรับผิดในกรณีเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าบางรายซึ่งเป็นผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ได้มีการจัดทำประกันภัยดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากสัญญากับผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันรายดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์จะใช้เวลาพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดเงื่อนไขด้วยการเจรจาให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าทุกรายจัดให้มีประกันภัยเพื่อรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อคู่สัญญา และบุคคลภายนอกโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความเสี่ยงภัย ซึ่งคุ้มครองกรณีที่เกิดความเสียหายที่เกิดขึ้นจากระบบผลิตไฟฟ้าที่มีต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุนของกองทรัสต์

1.10. ความเสี่ยงจากภาระในการรับซื้อไฟฟ้าปริมาณขั้นต่ำจากระบบผลิตไฟฟ้า ซึ่งจะติดตั้งอยู่บนพื้นที่หลังคาของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี

ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน SPR ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ได้เจรจา และทำสัญญากับบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า ("สัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC") โดย SPR ตกลงจะซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าวและชำระค่าตอบแทนให้แก่บริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า เพื่อนำไฟฟ้างดังกล่าวนำมาจำหน่ายให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการ 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 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ปริมาณไฟฟ้าที่ได้จำหน่ายให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซีเป็นปริมาณที่สูงกว่าปริมาณการรับซื้อไฟฟ้าขั้นต่ำ อีกทั้งในปัจจุบันอัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อยในโครงการฯ มีอัตราที่สูงกว่าอัตราค่าไฟฟ้าที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้างดังกล่าว ดังนั้น จึงคาดว่าประเด็นนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัท 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

บริษัท 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 จากภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ เป็นต้น มีการเปลี่ยนแปลงไป อาจมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ และอาจมีความไม่แน่นอนของอัตราค่าเช่าด้วย

3.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่

กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง 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 และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางแผนผังเมือง 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

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น

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

- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เช่น การปรับปรุงอาคารใหม่ (Major Renovation) ที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.1. ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ 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 ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอ

ขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ 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 เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

4.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่

กองทรัสต์เข้าลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าเพิ่มอัตราค่าเช่าได้เมื่อมีการต่อสัญญาหรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น

และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

นอกจากนี้ ผลตอบแทนที่ได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากทรัพย์สิน และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ดี สำหรับผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ อาจจะมีข้องเกี่ยวเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์ ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้แตกต่างกัน

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.5. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4.6. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

4.7. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์สิน

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิน สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์สิน 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 โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตรากำไรที่กองทรัสต์จะต้องชำระอาจแตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี