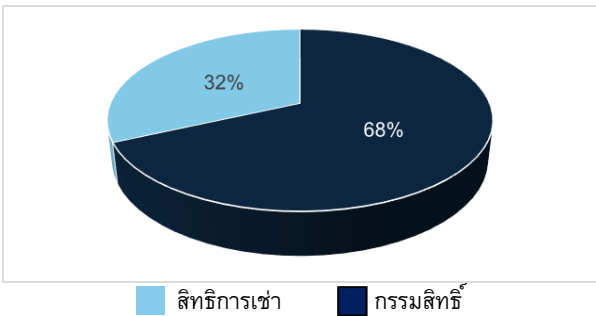
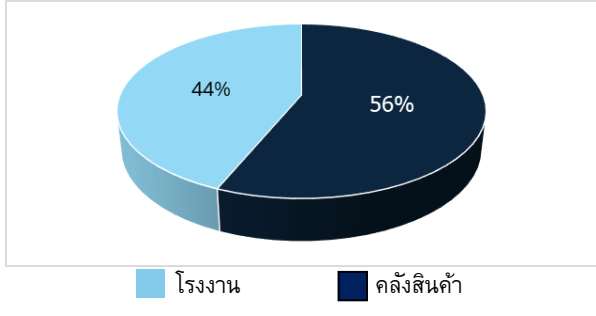
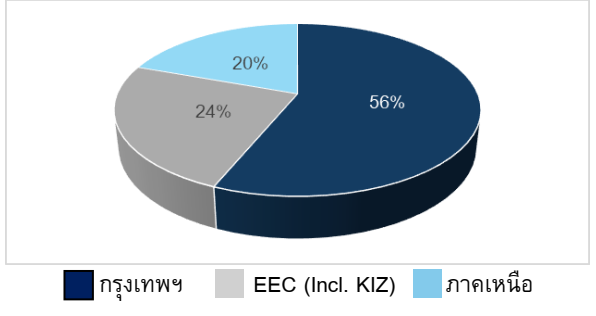


ส่วนที่ 1
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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	1,661,76 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	8.00 บาท
จำนวนหน่วย	207.72 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,857.75 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	8.9435 บาท	ทุนจดทะเบียน	1,834.02 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	8.8293 บาท	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของ	
Price / NAV	0.89 เท่า	อายุสัญญาเช่ารายย่อย (WALE)	2.95 ปี

สัดส่วนการลงทุน	โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์										
 <p>หมายเหตุ: อ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568</p>	<table border="1"> <tr> <td>สินทรัพย์รวม</td><td>2,772.15 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>หนี้สินรวม</td><td>914.40 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>ส่วนทุน</td><td>1,803.93 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>กำไรสะสม</td><td>53.83 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>สัดส่วนการกู้ยืม</td><td>30.84% ของสินทรัพย์รวม</td></tr> </table>	สินทรัพย์รวม	2,772.15 ล้านบาท	หนี้สินรวม	914.40 ล้านบาท	ส่วนทุน	1,803.93 ล้านบาท	กำไรสะสม	53.83 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	30.84% ของสินทรัพย์รวม
สินทรัพย์รวม	2,772.15 ล้านบาท										
หนี้สินรวม	914.40 ล้านบาท										
ส่วนทุน	1,803.93 ล้านบาท										
กำไรสะสม	53.83 ล้านบาท										
สัดส่วนการกู้ยืม	30.84% ของสินทรัพย์รวม										
สัดส่วนการเข้าแบ่งตามประเภทอาคาร	สัดส่วนการเข้าแบ่งตามที่ตั้ง										
 <p>หมายเหตุ: คำนวณจากพื้นที่เช่า</p>	 <p>หมายเหตุ: คำนวณจากพื้นที่เช่า</p>										

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการสวนอุตสาหกรรมเรือสพพัฒน์ ศรีราชา	สิทธิการเช่า	304.70	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการสวนอุตสาหกรรมเรือสพพัฒน์ กบินทร์บุรี	สิทธิการเช่า	280.80	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการสวนอุตสาหกรรมเรือสพพัฒน์ แม่สอด	สิทธิการเช่า	257.80	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	กรรมสิทธิ์	1,811.10	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินรวม		2,654.40	

หมายเหตุ: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับวันที่ 1 ธันวาคม 2568

นักลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ตาม QR Code ด้านล่าง

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ข้อมูล ณ วันทำการสุดท้ายของปี

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ (ร้อยละ)
1	บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	62,082,200	29.89
2	บริษัท ไอ.ซี.ซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	20,000,000	9.63
3	บริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน)	19,381,500	9.33
4	บริษัท เพรซิเดนท์เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)	18,000,000	8.67
5	บริษัท สหพัฒน์ฟิฟูล จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.81

Foreign Limit: 49.00%

Current Foreign Holding: 1.20%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล:

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

ผลการดำเนินงาน สำหรับปี	จำนวนต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
2565 ^{1/}	-	-	-
2566	0.2230 ^{2/}	0.4645	0.6875
2567	-	0.5800	0.5800
2568	0.4538	0.1262	0.5800
ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์	0.6768	1.1707	1.8475

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

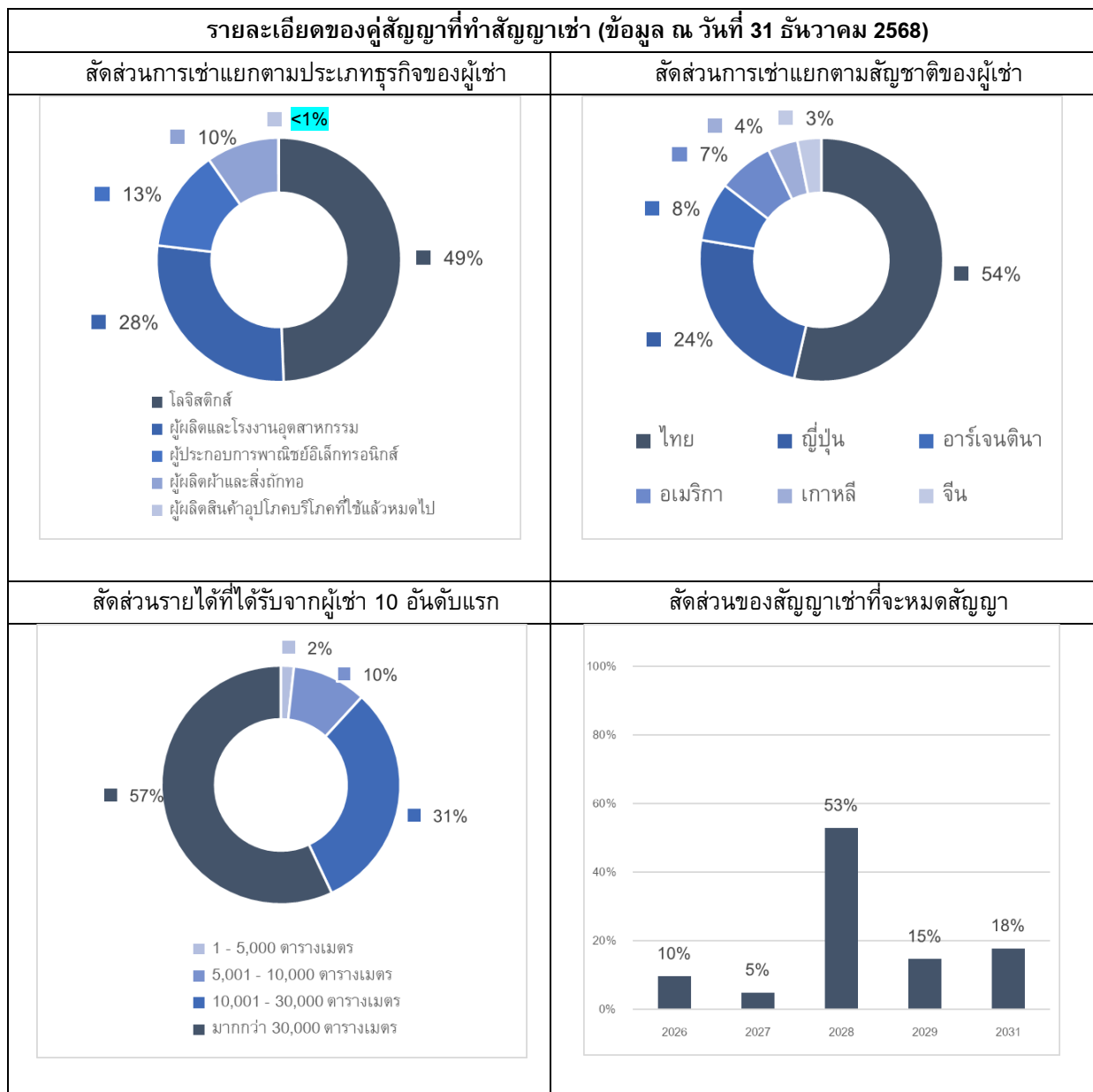
/2 จ่ายปันผลจากผลการดำเนินงานตั้งแต่ 29 พฤศจิกายน 2565 – 31 มีนาคม 2566

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน

ณ รอบปีบัญชี 2568 มีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการจากผู้ให้สัญญาเป็นจำนวน 0.63 ล้านบาท โดยสามารถสรุปสัญญาตกลงกระทำการได้ดังนี้

รายการ	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครื่องสพพ์ ศรีราชา	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครื่องสพพ์ กบินทร์บุรี	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครื่องสพพ์ แม่สอด	โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี
ระยะเวลาในการสนับสนุนผลตอบแทน				
- สำหรับพื้นที่ส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“พื้นที่ว่าง”)	3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2568)			
- สำหรับระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ของโครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิ ดีซี				12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2577)

นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.4 การประกันรายได้



หมายเหตุ: คำนวณจากสัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวม

อัตรการเช่า

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตรการเช่า พื้นที่ (ร้อยละ)
1.	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา	14,760	100
2.	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	16,145	100
3.	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด	24,073 ¹	97
4.	โครงการ ไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	64,800	99

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2566	2567	2568
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ล้านบาท	223.49	213.25	222.79
รายได้ดอกเบี้ยและอื่นๆ	ล้านบาท	0.46	0.29	1.25
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	176.86	168.66	162.01
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	135.97	123.64	122.91
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน (กำไรสุทธิ)	ล้านบาท	(143.01)	147.14	151.77
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	0.6546	0.5952	0.5917
อัตรากำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท/หน่วย	(0.6885)	0.7084	0.7306
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท/หน่วย	0.2230	-	0.4538
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	บาท/หน่วย	0.4645	0.5800	0.1262
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ สินทรัพย์รวม	เท่า	0.32	0.31	0.31
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ สินทรัพย์สุทธิ	เท่า	0.47	0.47	0.46
ดอกเบี้ยจ่าย	ร้อยละ	ไม่เกิน MLR – 1.5%	ไม่เกิน MLR – 1.5%	ไม่เกิน MLR – 1.5%
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรม ดำเนินงาน	ล้านบาท	48.50	160.84	149.15
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(151.75)	(170.83)	(159.17)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(เพิ่มขึ้น) ลดลง สุทธิ	ล้านบาท	(103.25)	(9.99)	(10.02)
สินทรัพย์สุทธิ	ล้านบาท	1,804.46	1,826.04	1,857.75
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด	หน่วย	207,720,000	207,720,000	207,720,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	8.6870	8.7909	8.9435
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	1.11	1.07	0.89
มูลค่าตลาด	ล้านบาท	2,004.50	1,962.95	1,661.76
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	บาท/หน่วย	9.65	9.45	8.00

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ประมาณ 68% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม และลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าประมาณ 32% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม แบ่งเป็นการลงทุนในอาคารคลังสินค้า 56% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ และส่วนที่เหลือเป็นอาคารโรงงาน ส่วนอัตรการเช่าพื้นที่ค่อนข้างคงที่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยมีอัตรการเช่าอยู่ที่ 99%

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์ HYDROGEN มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,772.14 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวน 914.40 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิ 1,857.75 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำไรสะสมจำนวน 1,803.92 และ 53.83 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 8.9435 บาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้รวมเท่ากับ 224.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.92 จากปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่า ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 101.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.49 จากปี 2567 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนการให้เช่าและบริการ เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินลดลง 5.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.15 เนื่องจากการปรับอัตราดอกเบี้ยลดลง อย่างไรก็ตามในปี 2568 กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 28.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.77 จากปี 2567 จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ในปี 2568 เท่ากับ 151.77 ล้านบาท หรือ 0.7306 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 4.63 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.14 จากปี 2567

อย่างไรก็ตาม หากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ดังกล่าวไม่รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) จำนวน 28.86 ล้านบาท ในปี 2568 จะทำให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 122.91 ล้านบาท ลดลง 0.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.59 จากปี 2567

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

สำหรับปี 2569 ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN ยังคงเติบโตได้ แต่จะอยู่ในอัตราที่ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปี 2568 เนื่องจากปัจจัยเศรษฐกิจภายนอกที่ผันผวน โดยเฉพาะความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลางและนโยบายการค้าโลกที่เข้มงวดขึ้น ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนพลังงานและห่วงโซ่อุปทาน อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2568 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีอัตราการใช้ 99% ของพื้นที่เช่าสุทธิโดยผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เช่าต่อเนื่องยาวนาน และผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการหาผู้เช่าอยู่ตลอด จึงคาดว่าในปี 2569 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 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 855 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินร้อยละ 30.84 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (บาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
1. ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	30,444,088	24.77%
2. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,087,580	10.65%
3. ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3,490,022	2.84%
4. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	751,571	0.61%
5. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,000,085	8.95%
6. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	961,320	0.78%
7. ค่าใช้จ่ายอื่น	2,301,625	1.87%
8. ต้นทุนทางการเงิน	39,096,797	31.81%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	101,133,088	82.28%

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 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 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-294-9999 ต่อ 1542
เว็บไซต์	www.hydrogenreit.com
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้น 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	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,834,022,196 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 ดาด้าเซิร์ฟเวอร์ 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 ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า 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. ที่

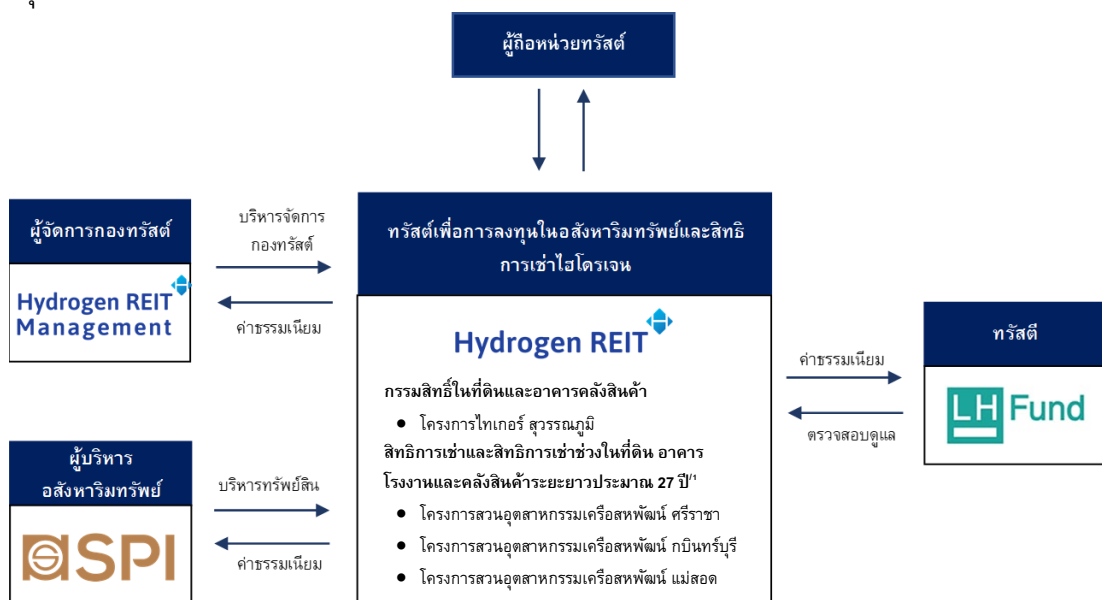
เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.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

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ฯ ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในรอบปีบัญชี 2568 ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568

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 เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินในภาพรวม กำหนดนโยบายในการดำเนินการ และได้แต่งตั้งให้บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

หรือ SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่ดูแลการจัดหาผลประโยชน์ และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 5 และผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอเสนอสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มและเสนอสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมได้ผ่านเว็บไซต์สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือแจ้งความประสงค์มาทางอีเมล ir@hydrogenrm.co.th

ด้านความเกี่ยวข้อง

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 กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยประมาณ	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราการใช้ พื้นที่เฉลี่ย ¹ (ร้อยละ)	อายุอาคาร เฉลี่ย ² (ปี)
1.	โครงการสวน อุตสาหกรรม ศรีราชา	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 26.92 ปี (สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	(1) สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน จำนวน 2 โฉนด (เลขที่ 15944 และ 21814) (2) สิทธิการเช่าและแบ่งเช่าในอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง (รวม 8 ยูนิต)	9 ไร่ 0 งาน 71.49 ตารางวา	14,760	100	34
2.	โครงการสวน อุตสาหกรรม กบินทร์บุรี	ตำบลนนทรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี	สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 26.92 ปี (สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	(1) สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน จำนวน 3 โฉนด (เลขที่ 4207, 18530 และ 89280) (2) สิทธิการแบ่งเช่าในอาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง (รวม 2 ยูนิต)	9 ไร่ 2 งาน 63.88 ตารางวา	16,145	100	35
3.	โครงการสวน อุตสาหกรรม แม่สอด	ตำบลแม่กาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก	สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 26.92 ปี (สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	(1) สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน จำนวน 4 โฉนด (เลขที่ 34896, 46829, 46830 และ 46831) (2) สิทธิการเช่าและแบ่งเช่าในอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง (รวม 14 ยูนิต) (3) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เช่น หม้อแปลงไฟฟ้า พร้อมอุปกรณ์ส่วนควบ เช่น สายส่งและเสาไฟฟ้าแรงสูง หม้อแปลงไฟฟ้า สายไฟฟ้า และเสาไฟฟ้าแรงต่ำ ตู้ควบคุมไฟฟ้า เป็นต้น	22 ไร่ 1 งาน 31.85 ตารางวา	24,073 ³	97	16

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	รูปแบบการเข้าลงทุน	รายละเอียดทรัพย์สินหลัก ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	ขนาดที่ดินที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยประมาณ	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่า พื้นที่เฉลี่ย ¹ (ร้อยละ)	อายุอาคาร 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	64,800	99	8

หมายเหตุ: /1 ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

/2 อายุอาคารเฉลี่ยคำนวณ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569

/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 2568 สามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการ ลงทุน	มูลค่าที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน ณ 7 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	สัดส่วน (%)	ราคาประเมิน ทรัพย์สิน ¹ ณ 1 ธ.ค. 68 (ล้านบาท)	สัดส่วน (%)
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ ศรีราชา	สิทธิการเช่า	337.21	11.32	304.70	11.48
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	สิทธิการเช่า	266.74	10.60	280.80	10.58
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ แม่สอด	สิทธิการเช่า	272.92	9.52	257.80	9.71
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	กรรมสิทธิ์	2,007.72	68.56	1,811.10	68.23
มูลค่าทรัพย์สินรวม		2,884.59	100.00	2,654.40	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

สำหรับโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด รายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการในการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารโรงงานให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

สำหรับโครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิ ดีซี 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 2568 โครงการมีผู้เช่าที่หลากหลาย ทั้งในด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่า และด้านสัญชาติของผู้เช่า

(1) จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนต่อรายได้ (ร้อยละ)
โลจิสติกส์ (Logistics)	49.38
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม (Manufacturer)	27.51
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (Electronic)	13.42
ผู้ผลิตผ้าและสิ่งถักทอ (Textiles)	9.65
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไป (FMCG)	0.04

(2) จำแนกตามสัญชาติของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า	สัดส่วนต่อรายได้ (ร้อยละ)
ไทย (Thai)	53.61
ญี่ปุ่น (Japanese)	23.99
อาร์เจนตินา (Argentine)	7.84
อเมริกา (American)	7.41
เกาหลี (Korean)	3.97
จีน (Chinese)	3.17

(3) ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบกำหนด

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนต่อรายได้แต่ละโครงการ (ร้อยละ)				รวมทุกโครงการ (ร้อยละ)
	โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีราชา	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด	โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	
2569	3.72	-	-	5.94	9.66
2570	-	-	4.92	-	4.92
2571	-	-	8.35	44.56	52.91
2572	-	14.68	-	-	14.68
2574	-	-	-	17.83	17.83

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

ข้อมูลผู้ให้สัญญา ตามสัญญาตกลงกระทำการ	SPI และ/หรือ SPR
ระยะเวลาของการให้ข้อตกลง กระทำการ ภายใต้สัญญาตกลง กระทำการ	สำหรับระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับจัดเก็บ สินค้า (Racking System) ของโครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิดีซี: <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลา 12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ
อัตราค่าเช่าที่รับชำระภายใต้สัญญา ตกลงกระทำการ	การรับประกันค่าเช่าของระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้น สำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ของโครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิ ดีซี ในกรณีไม่มีผู้เช่า <ul style="list-style-type: none"> - ผู้ให้สัญญา ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลา รับประกันค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ในปัจจุบัน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ร้อยละ 6.00 ทุก ๆ 3 ปี ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ

รายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ

ณ รอบปีบัญชี 2568 มีการประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ 2 กรณี ได้แก่

- (1) กรณี พื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 344 ตารางเมตร ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี มีการประกันรายได้เป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2568) และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ไม่มีการประกันรายได้ในส่วนดังกล่าวแล้ว
- (2) ระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับ จัดเก็บสินค้า (Racking System) ของโครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิดีซี มีการประกันรายได้เป็นระยะเวลา 12 ปี (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2577)

รายการ	ปี 2568 (ล้านบาท)	ปี 2567 (ล้านบาท)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า	0.05	-	100%
บริษัท สหพัฒนรีเลย์เอสเตท จำกัด เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า	0.58	0.64	-9%

ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ และ สรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ

บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) โดย Tris Rating เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2568

รายการ	อันดับความน่าเชื่อถือ
อันดับเครดิตองค์กร	AA-
แนวโน้มอันดับเครดิต	Stable

บริษัท สหพัฒนรีเลย์เอสเตท จำกัด : ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของ

บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”)

ภาพรวมบริษัท และพัฒนาการที่สำคัญ

- ไตรมาสที่ 1 ของปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ ชื่อ บริษัท สห โอชา จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจหลักในการให้บริการร้านอาหารและบริการอื่นๆ โดย SPI มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100
- ไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 บริษัท สหโอชา จำกัด ได้เข้าลงทุนในบริษัท คาเนโกะ อันโนะสึเกะ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในการขายอาหารและเครื่องดื่มจากบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รวมคิดเป็นร้อยละ 76 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว และได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัท สหโอชา จำกัด
- ไตรมาส 3 ของปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ ชื่อ บริษัท ควอนตัม ยูนิเวิร์ส จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจหลักในการลงทุน มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 แห่ง ได้แก่ บริษัท ควอนตัม วอลท์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจหลักในการให้บริการเช่าตู้നിറယိးเก็บทรัพย์สิน

มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 และ บริษัท ควอนตัม ยัง จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจหลักในการให้บริการสถานที่ออกกำลังกาย มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100

- ไตรมาส 4 ของปี 2568 บริษัท สหโอชา จำกัด ได้เข้าลงทุนในบริษัท เรอเนสส์ สห (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงสิทธิออกเสียงทั้งหมดเป็นร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนของบริษัสดังกล่าว และได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัสดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมของ บริษัท สหโอชา จำกัด

ผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
รายได้รวม/ ¹	7,188	7,388	7,386
ต้นทุนรวม	2,875	2,629	2,699
ค่าใช้จ่ายรวม	1,464	863	1,215
ต้นทุนทางการเงิน	545	532	460
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	29	-	84
กำไรสำหรับปี - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	2,284	3,370	3,095

หมายเหตุ: /1 รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า

ปี 2568 SPI มีกำไรสุทธิลดลง 1,086 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.2 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก:

- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าลดลง 356 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ลดลงของบริษัทร่วม
- รายได้เงินปันผลรับลดลง 102 ล้านบาท จากรายได้เงินปันผลรับจากเงินลงทุนของบริษัท
- ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินอื่นเพิ่มขึ้น 204 ล้านบาท เนื่องจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
- กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ 263 ล้านบาทลดลง เนื่องจากในระหว่างปี 2567 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัท ประชาอาภรณ์ จำกัด (มหาชน) ส่งผลให้เปลี่ยนสถานะเงินลงทุนเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย
- กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 253 ล้านบาท สอดคล้องกับปริมาณการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปี

งบฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์รวม	71,973	70,201	65,254
หนี้สินรวม	21,614	20,319	18,786
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	50,359	49,882	46,468
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.38	0.36	0.35

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 SPI มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 1,772 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.5 เนื่องจากการขยายการลงทุนในเงินลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ เพิ่มขึ้น รวมถึงเกิดจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 SPI มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 1,295 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.4 และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้น 477 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.0 เพิ่มขึ้นจากผลกำไรจากการดำเนินงานในระหว่างปี

บริษัท สหพัฒนรีแยลเอสเตท จำกัด (“SPR”)

ผลการดำเนินงาน

งบการเงินรวม (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
รายได้รวม	60	38	619
ต้นทุนรวม	3	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	24	34	265
ดอกเบี้ยจ่าย	12	15	29
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1	(1)	41
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	20	(9)	284

บริษัท สหพัฒนรีแยลเอสเตท จำกัด มีผลการดำเนินงานในปี 2567 ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อน โดยมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.6 ประกอบกับบริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายได้ลดลง ส่งผลให้บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2567 จำนวน 20 ล้านบาท

งบฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์รวม	1,635	1,417	1,682
หนี้สินรวม	303	298	510
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,332	1,119	1,172
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.23	0.27	0.44

ในปี 2567 บริษัท สหพัฒนรีแยลเอสเตท จำกัด มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,635 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 218 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.4 โดยมีสาเหตุหลักจากการลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่เพิ่มขึ้น

ขณะที่หนี้สินรวมมีจำนวน 303 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 และส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน 1,332 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 213 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.0 อันเป็นผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2567

สำหรับผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ทั้ง 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท สหพัฒนรีแยลเอสเตท จำกัด และบริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) พบว่าเป็นบริษัทที่มีฐานะการเงินมั่นคง มีผลการดำเนินงานที่ต่อเนื่อง และมีความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ตามเงื่อนไข

2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ใน

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ อุปกรณ์ 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. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ HYDROGEN มีเงินกู้ยืมระยะยาว 855 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญากู้ยืมที่สำคัญ ดังนี้

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงิน
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
วงเงินกู้	วงเงินกู้ทั้งหมด จำนวนรวมไม่เกิน 900 ล้านบาท ประเภทวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 900 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) หรืออัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น โดยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 ต่อปี โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชนิด
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี 2) การสกลัทธิกรรมกรรมประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมและผู้เอาประกันภัยร่วม 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 ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

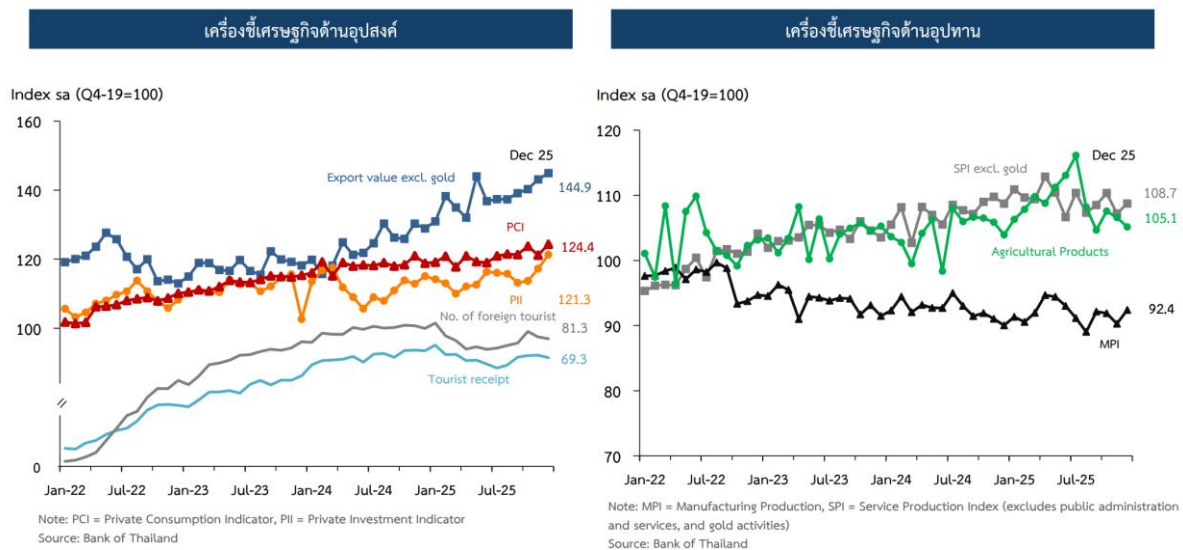
การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 4 ของปี 2568

เศรษฐกิจไทยขยายตัวจากไตรมาสก่อน จากอุปสงค์ต่างประเทศตามการส่งออกสินค้าและรายรับภาคการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น ประกอบกับอุปสงค์ในประเทศปรับตัวขึ้น ทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน รวมถึงการใช้จ่ายภาครัฐ ส่งผลให้กิจกรรมในภาคบริการขยายตัว สำหรับการผลิตภาคอุตสาหกรรมกลับมาขยายตัวจากอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศ ประกอบกับโรงงานที่ปิดปรับปรุงกระบวนการผลิตกลับมาดำเนินงานตามปกติ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปติดลบจากหมวดพลังงานและหมวดอาหารสด ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานยังเป็นบวก



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2569

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.2 – 2.2 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 1.7) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนแรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาล การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการเพิ่มขึ้นของผลผลิตทางการเกษตร อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ การชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก และภาระหนี้สินภาคเอกชนที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก และบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองในช่วงก่อน และหลังการเลือกตั้ง โดยในกรณีฐาน คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ลดลงร้อยละ 0.3 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 – 1.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP

รายละเอียดของการประมาณการเศรษฐกิจในปี 2569 ในด้านต่าง ๆ มีดังนี้

1. การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค ประกอบด้วย (1) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.1 ต่อเนื่องจากร้อยละ 2.8 ในปี 2568 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มชะลอลงจากฐานการบริโภคในปี 2568 ที่ส่วนหนึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ ประกอบกับผลของฐานรายได้ของภาคครัวเรือนทั้งภาคเกษตรและนอกภาคเกษตรมีแนวโน้มขยายตัวอย่างช้าๆ และ (2) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาครัฐบาล คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ

- 1.2 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 0.3 ตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีทั้งในส่วนของงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569 และงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมปี
2. การลงทุนรวม คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.4 จะลดลงจากร้อยละ 3.3 โดย (1) การลงทุนภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 0.9 จะลดลงจากร้อยละ 2.0 สอดคล้องกับแนวโน้มการส่งออกสินค้าและการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าของประเทศเศรษฐกิจหลัก และ (2) การลงทุนภาครัฐ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.9 จะลดลงจากร้อยละ 6.8 สอดคล้องกับกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุนในปีงบประมาณ 2569 ที่ขยายตัวร้อยละ 18.2 จะลดลงจากร้อยละ 39.0 ในปีงบประมาณก่อนหน้า เช่นเดียวกับงบรายจ่ายลงทุนของรัฐวิสาหกิจที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.6 เทียบกับการการลดลงร้อยละ 3.9 ในปีก่อนหน้า
3. มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. คาดว่าจะลดลงร้อยละ 0.3 เทียบกับการขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 11.2 ในปี 2568 สอดคล้องกับแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้า ขณะที่การส่งออกบริการมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยคาดว่าจะรายรับจากนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 จะอยู่ที่ 1.65 ล้านล้านบาท เทียบกับ 1.52 ล้านล้านบาทในปี 2568 ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการในปี 2569 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 1.1 จะลดลงจากร้อยละ 8.8 ในปีก่อนหน้า

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากรายงานภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย 2568–2569 โดย CUSHMAN & WAKEFIELD ระบุว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทยในช่วง 2–3 ปีที่ผ่านมาแสดงให้เห็นถึงการปรับตัวอย่างมีนัยสำคัญท่ามกลางความท้าทายทางเศรษฐกิจและการเมือง โดยแต่ละเซ็กเตอร์มีปัจจัยขับเคลื่อนและทิศทางที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน

กลุ่มที่อยู่อาศัย (Residential)

ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยยังคงมีความเคลื่อนไหวอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับแรงสนับสนุนหลักจากนักลงทุนต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มนักลงทุนชาวจีน ซึ่งมีบทบาทสำคัญในตลาดคอนโดมิเนียม ยอดขายให้กับกลุ่มลูกค้าชาวจีนทั้งทางตรงและผ่านตัวแทนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2569 คาดว่าตลาดจะยังคงพึ่งพากำลังซื้อต่างชาติเป็นหลัก เนื่องจากกำลังซื้อภายในประเทศยังมีข้อจำกัด การเปิดตัวโครงการใหม่อยู่ในระดับจำกัด และผู้พัฒนาโครงการหันมาเน้นสินค้าระดับราคาสูงกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมากขึ้น ควบคู่กับการนำข้อมูล (Data-driven Strategy) มาใช้ในการวางกลยุทธ์การตลาดและการออกแบบโครงการเพื่อลดต้นทุนการดูแลรักษาในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยด้านหนี้ครัวเรือนและเสถียรภาพทางการเมืองยังคงเป็นความเสี่ยงสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดสินเชื่อในอนาคต

กลุ่มอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ (Industrial & Logistics)

ในไตรมาส 4 ปี 2568 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทยมีประมาณ 3.42 ล้านตารางเมตร โดยมีอัตราว่างอยู่ที่ราว 9.53% ลดลงจากไตรมาสก่อน ขณะที่พื้นที่คลังสินค้าให้เช่า (Ready-Built Warehouses: RBWs) มีพื้นที่รวมประมาณ 6.05 ล้านตารางเมตร และมีอัตราว่างอยู่ที่ 15.23% ซึ่งลดลงเช่นกัน

ความต้องการในที่ดินนิคมอุตสาหกรรม โรงงาน และคลังสินค้ายังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องส่งผลให้ประเทศไทยยังคงเป็นหนึ่งในจุดหมายปลายทางสำคัญของการลงทุนด้านอุตสาหกรรม แม้จะมีแรงกดดันจากมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ในช่วงต้นปี

กระแสการลงทุนจากสหรัฐอเมริกาในอุตสาหกรรม AI เทคโนโลยีขั้นสูง พลังงาน และห่วงโซ่อุปทาน ถือเป็นปัจจัยบวกที่ช่วยผลักดันให้ประเทศไทยมีศักยภาพในการก้าวสู่การเป็นศูนย์กลางการผลิตและโลจิสติกส์ของภูมิภาค

กลุ่มค้าปลีก (Retail)

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก โดยโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ภายใต้กลุ่มเซ็นทรัลและเดอะมอลล์ยังคงเดินหน้าปรับปรุงและพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

พื้นที่ชั้น 1-2 และพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชน (BTS) ถูกปรับให้เหมาะสมกับผู้เช่ารายใหญ่และแบรนด์ระดับพรีเมียมมากขึ้น ในขณะที่คอมมูนิตีมอลล์ในเขตรอบนอกและไฮเปอร์มาร์เก็ตบางแห่งต้องเผชิญกับการลดพื้นที่เช่าและการปรับลดค่าเช่าเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน

ปัจจัยด้านภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองยังคงเป็นตัวแปรสำคัญที่ส่งผลต่อทิศทางตลาดค้าปลีกในระยะถัดไป

ตลาดอาคารสำนักงาน (Office)

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครยังคงแสดงสัญญาณเชิงบวกในปี 2568 แม้การแข่งขันจะสูงขึ้น แต่การเปิดตัวอาคารสำนักงานใหม่ลดลง ส่งผลให้อาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นและอัตราว่างลดลงอย่างต่อเนื่อง

ในปีนี้มีพื้นที่สำนักงานใหม่ประมาณ 262,400 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 44.3% ของอุปทานในภาคความต้องการพื้นที่สำนักงานเกรด A ยังคงแข็งแกร่ง โดยได้รับแรงหนุนจากบริษัทข้ามชาติและผู้เช่าที่ขยายพื้นที่เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ตลาดยังเติบโตในกลุ่มสำนักงานสำเร็จรูปและพื้นที่ทำงานแบบยืดหยุ่น (Serviced Office & Coworking Space) ซึ่งตอบโจทย์ธุรกิจยุคใหม่ที่ต้องการความคล่องตัว โดยค่าเช่าเฉลี่ยอาคารสำนักงานเกรด A อยู่ที่ประมาณ 943 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราว่างมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากรายงานการสำรวจตลาดภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ (Industrial & Logistics) ในปี 2568 โดย CBRE RESEARCH มีรายละเอียดดังนี้

โดยภาพรวม ภาคอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมของประเทศไทยยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากแนวโน้มการย้ายฐานการผลิตและการขยายตัวของห่วงโซ่อุปทานในระดับภูมิภาค อย่างไรก็ตาม อัตราการเติบโตในบางกลุ่มธุรกิจมีแนวโน้มเริ่มปรับเข้าสู่ระดับปกติ ภายใต้แรงกดดันจากปัจจัยเศรษฐกิจภายนอกที่ยังคงมีความไม่แน่นอน

1. แนวโน้มความต้องการที่ดินอุตสาหกรรม (Serviced Industrial Land Plots: SILP)

- ในปี 2568 ความต้องการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอุตสาหกรรมยังคงอยู่ในระดับสูง โดยผู้พัฒนาโครงการหลัก ได้แก่ WHA และ AMATA คาดว่าจะมีการโอนรวมประมาณ 3,200 ไร่
- แนวโน้มในปี 2569 คาดว่าจะเริ่มเข้าสู่ภาวะปกติ (normalization) หลังจากการเติบโตอย่างโดดเด่นต่อเนื่องในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา และสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2569 จะได้รับแรงสนับสนุนจาก

ยอดขายล่วงหน้า (pre-sales) ที่มีอยู่เดิมมากกว่า 2,500 ไร่ ขณะที่ยอดขายที่ดินใหม่ยังคงแข็งแกร่ง แม้อัตราการเติบโตมีแนวโน้มชะลอลง

- ปัจจัยภายนอก เช่น ความไม่แน่นอนของนโยบายสหรัฐฯ และทิศทางค่าเงินดอลลาร์สหรัฐฯ ที่อ่อนค่า อาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเติบโตของภาคการส่งออกของไทย อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการย้ายฐานการผลิตมายังภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ยังคงเป็นแรงสนับสนุนสำคัญต่อความต้องการที่ดินในประเทศไทยในระยะกลางถึงระยะยาว

Figure 1: Total SILP Transfers by WHA and Amata in Thailand



ที่มา: CBRE Research

2. ความต้องการโรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built Factory: RBF)

- ตลาดโรงงานสำเร็จรูปยังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากอัตราการเช่าพื้นที่ที่อยู่ในระดับสูง (Low Vacancy Rate) และอุปทานใหม่ที่ยังมีจำกัด โดยโครงการใหม่จำนวนมากมีการทำสัญญาเช่าล่วงหน้าก่อนเริ่มก่อสร้าง
- ในปี 2569 คาดว่าอัตราค่าเช่าในทำเลศักยภาพจะปรับเพิ่มขึ้นในระดับปานกลาง สะท้อนถึงอุปสงค์ที่แข็งแกร่ง โดยเฉพาะในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งยังคงเป็นทำเลหลักของการลงทุน
- ความต้องการเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงขับเคลื่อนโดยกลุ่มผู้ประกอบการในห่วงโซ่อุปทานระดับที่ 2 และระดับที่ 3 (Second-tier and Third-tier Suppliers) รวมถึงบริษัทที่มีฐานการผลิตเดิมและต้องการขยายกำลังการผลิต

Figure 2: Total Supply, Take-up and Vacancy Rate of Ready-Built Factories (RBF)

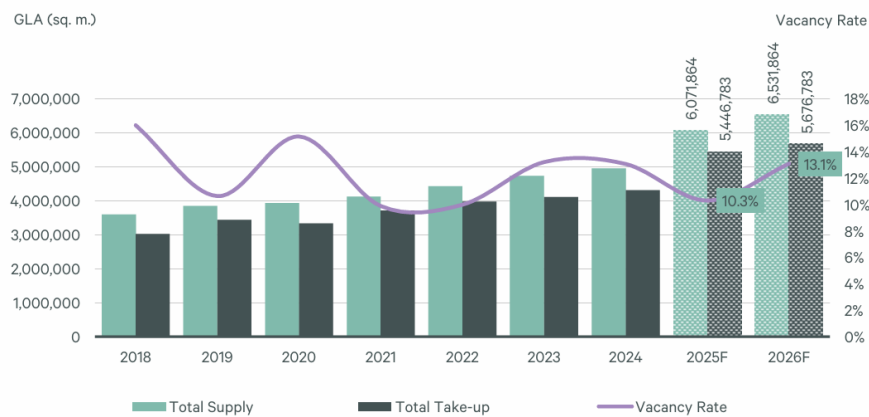


ที่มา: CBRE Research

3. ภาวะตลาดคลังสินค้าและโลจิสติกส์สมัยใหม่ (Modern Logistics Properties: MLP)

- ตลาดคลังสินค้าและโลจิสติกส์ยังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่ยังคงมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนตลาด ทั้งนี้ อุปทานใหม่ส่วนใหญ่ได้รับการพัฒนาในรูปแบบการเช่าล่วงหน้า (Pre-lease) หรือการพัฒนาเฉพาะตามความต้องการของผู้เช่า (Build-to-suit) เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงด้านอัตราค่าเช่า
- ผู้พัฒนาที่มีความเชี่ยวชาญทั้งในประเทศและต่างประเทศยังคงเป็นกลุ่มหลักในการลงทุน โดยเฉพาะในโครงการขนาดใหญ่และมีมาตรฐานสูง
- อย่างไรก็ตาม คาดว่าในปี 2569 อุปทานใหม่จะเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าความต้องการในบางช่วง ส่งผลให้อัตราการว่างมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นจากระดับต่ำในปัจจุบัน

Figure 3: Total Supply, Take-up and Vacancy Rate of Modern Logistics Properties (MLP)



Note: The increase in supply in 2025 was from both new completions and basket revisions

ที่มา: CBRE Research

4. ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

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

1.2. ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพต้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

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

สำหรับอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด มีอายุอาคารเฉลี่ยอยู่ที่ 34 ปี 35 ปี และ 16 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 คลังสินค้าและสำนักงานที่เกี่ยวข้องให้เช่าหากในอนาคต มีอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องถูกสร้างขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ต่อการประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง และมีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่ารายย่อยได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การที่ SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า มาเป็นระยะเวลานาน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

1.4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่ารายใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้เช่ารายใหญ่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จำนวน 5 ราย แรกเข้าพื้นที่อาคารรวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 80.07 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งหากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานเมื่อสัญญาครบกำหนด หรือยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายใหญ่รายดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีผู้เช่ารายเดียว และคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 13.29 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 และเมื่อพิจารณาพร้อมกับศักยภาพของทรัพย์สินและสถานที่ตั้งคาดว่าจะการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทนน่าจะทำได้โดยไม่ยากนัก

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 โดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้สิทธิใช้

สาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว กองทรัสต์จึงได้กำหนดข้อตกลงกระทำการในสัญญาเช่าลงทุนให้ SPI ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว ให้กองทรัสต์ ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย มีสิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานได้ตลอดเวลา ร่วมกับผู้อื่นในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี หรือโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด (แล้วแต่กรณี) ได้อย่างเต็มที่ โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน โดย SPI จะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐาน ด้วยค่าใช้จ่ายของ SPI เอง

ทั้งนี้ ในส่วนของน้ำประปาและไฟฟ้า กองทรัสต์จึงได้กำหนดข้อตกลงกระทำการในสัญญาเช่าลงทุนให้ SPI มีหน้าที่ในการจัดให้มี และ/หรือ ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาให้ผู้เช่ารายย่อยทุกรายอย่างเพียงพอและครบถ้วน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน

อย่างไรก็ตามบริษัท 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 เช่นเช่นลูกค้ารายอื่น 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 ซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 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”) ซึ่งสิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวเป็นเพียงบุคคลสิทธิซึ่งจะก่อให้เกิดความผูกพันเพียงระหว่าง SPI และกองทรัสต์ ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าลงทุน โดยในกรณีที่ SPI โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทางเข้าออกให้แก่บุคคลอื่น สิทธิการใช้ดินส่วนกลางจะไม่ได้โอนไปยังผู้รับโอนดังเช่นกรณีที่มีการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินทางเข้าออก ที่ภาระจำยอมจะตกติดไปกับที่ดินทางเข้าออก (ที่ดินการยทรัพย์สิน) ไม่ว่าจะโอนไปยังผู้ใด

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นมาตรการบรรเทาความเสี่ยงจากการใช้ที่ดินทางเข้าออกเป็นเพียงบุคคลสิทธิ 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

1.7. ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าออกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย

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

ทั้งนี้ ทางเข้าออกฝั่งที่ดินการรถไฟฯ จะต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อออกสู่ถนนโครงการไอซีดีและออกสู่ถนนเจ้าคุณทหารตามลำดับ จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านทางเข้าออกฝั่งที่ดินการรถไฟฯ ได้ อย่างไรก็ดี ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยในปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนแนวยาวผ่านที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะเช่นเดียวกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่ามีความเสี่ยงต่ำที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจะดำเนินการปิดมิให้มีการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกด้วยเช่นเดียวกัน และอีกทางหนึ่ง กองทรัสต์จะยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกฝั่งถนนเจ้าคุณทหาร เพื่อเป็นทั้งทางเข้า และทางออกโครงการได้ เพียงแต่อาจมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น หรือกองทรัสต์อาจจะพิจารณาขยายทางเข้าออกฝั่งถนนเจ้าคุณทหารตามความจำเป็น

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

มีการติดตั้ง และ/หรือ จะมีการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าบนพื้นที่หลังคาของบางอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี โดยบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า หรือผู้เช่ารายย่อย (แล้วแต่กรณี) ซึ่งเป็นเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้า การดำเนินการดังกล่าวของเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าจึงอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าตกลงที่จะรับผิดชอบความเสียหายในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงการกำหนดให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากระบบผลิตไฟฟ้า ทั้งนี้ เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าบางรายอาจเจรจาขอจำกัดความรับผิดในกรณีเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน หรือเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าบางรายซึ่งเป็นผู้เช่ารายย่อย ปัจจุบันในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ได้มีการจัดทำประกันภัยดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หลังจาก

สัญญากับผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันรายดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดเงื่อนไขด้วยการเจรจาให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าทุกรายจัดให้มีประกันภัยเพื่อรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อคู่สัญญา และบุคคลภายนอกโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความเสี่ยงภัย ซึ่งคุ้มครองกรณีที่เกิดความเสียหายที่เกิดขึ้นจากระบบผลิตไฟฟ้าที่มีต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุนของกองทรัสต์

1.9. ความเสี่ยงจากภาระในการรับซื้อไฟฟ้าปริมาณขั้นต่ำจากระบบผลิตไฟฟ้า ซึ่งจะติดตั้งอยู่บนพื้นที่หลังคาของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี

ณ วันก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน SPR ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ได้เจรจา และทำสัญญากับบริษัทผู้ประกอบการระบบผลิตไฟฟ้า ("สัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC") โดย SPR ตกลงจะซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าวและชำระค่าตอบแทนให้แก่บริษัทผู้ประกอบการระบบผลิตไฟฟ้า เพื่อนำไฟฟ้างดงามมาจำหน่ายต่อให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการ โดยคาดว่าจะมีระยะเวลาติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าและระยะเวลาซื้อขายไฟฟ้าประมาณ 12 ปี เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี เป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในที่ดินและอาคาร ดังนั้นกองทรัสต์จึงจะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ SPR ทั้งหมด ตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC ตามระยะเวลาของสัญญาที่เหลืออยู่

โดยเงื่อนไขหนึ่งในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC ที่กองทรัสต์รับโอนมาจาก SPR คือหน้าที่ของผู้ซื้อในการรับซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าของบริษัทผู้ประกอบการระบบผลิตไฟฟ้าในปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำที่กำหนด ซึ่งในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถรับซื้อไฟฟ้าในปริมาณดังกล่าวได้ ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินในส่วนที่ขาดให้แก่ผู้ขาย และในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งรวมถึงหน้าที่ในการรับซื้อไฟฟ้าในปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำข้างต้น ผู้ซื้ออาจต้องรับซื้อระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าวในราคาที่กำหนด หรืออาจต้องชำระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าว รวมถึงชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ขาย ดังนั้น หากเกิดกรณีดังกล่าว กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ปริมาณไฟฟ้าที่ได้จำหน่ายให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซีเป็นปริมาณที่สูงกว่าปริมาณการรับซื้อไฟฟ้าขั้นต่ำ อีกทั้งในปัจจุบันอัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อยในโครงการฯ มีอัตราที่สูงกว่าอัตราค่าไฟฟ้าที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้างดงามดังกล่าว ดังนั้น จึงคาดว่าจะประเด็นนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ SPI ได้แต่งตั้งให้ SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บริษัทที่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้บทบาทต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็น

การคัดเลือกที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องที่ให้เข้ามาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย SPI ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า SPI จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างของกองทรัสต์ หรือของ SPI ที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือของ SPI รวมถึงการกำหนดค่าเช่า และค่าบริการ (หากมี) สำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลที่เพียงพอในการตัดสินใจ

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

2.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดสัญญา

ในกรณีที่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดอายุสัญญา และผู้เช่ารายย่อยรายเดิมประสงค์จะต่ออายุสัญญาหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาเช่าอาคารโรงงาน 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 หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

3.3. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย เช่น

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่ก่อให้เกิดการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อย และการทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ตึงเครียดกว่าสัญญาเดิม
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)
- สภาพทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การฉ้อโกง และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท ตลอดจนมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ปัจจัยตามตัวอย่างข้างต้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบต่อกองทรัสต์โดยตรง หรืออาจเกิดผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่ารายย่อยในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ

ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการในการบรรเทาความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือปรับปรุงแนวทางการดำเนินงาน ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมาย ให้เหมาะสมตามสถานการณ์ที่สุด

3.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้อาจเพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

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 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินดังกล่าว และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่รายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาอ้างอิงมาจากสถานการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาดในปัจจุบัน อาทิ สภาพะตลาดของพื้นที่ให้เช่าความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากปัจจัยที่นำมาพิจารณาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและสมมติฐานที่ใช้อ้างอิง รวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจาก ณ วันที่ในรายงานการประเมิน และอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินไว้ตามรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าหรือขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ลงทุน ราคาโอนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับ ก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

4.3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกกำหนดโดยสภาวะตลาด ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับ

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งบริษัท ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดทุน
- 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 หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่า

ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

4.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน

แทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าเพิ่มอัตราค่าเช่าได้เมื่อมีการต่อสัญญา หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้น จะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

นอกจากนี้ ผลตอบแทนที่ได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากทรัพย์สิน และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ อาจจะมี ความเกี่ยวข้องกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์ ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้แตกต่างกัน

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาฐานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.5. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4.6. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

4.7. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

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

4.8. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น การโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระอาจแตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี