

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเบื้องต้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เหมราช

1. ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัทจดทะเบียน

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 9 ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

เลขทะเบียนบริษัท 0105558056893

เว็บไซต์ www.hemarajreit.com

โทรศัพท์ 02-717-3901

โทรสาร 02-717-3902

2. ประเภทกิจการและลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุนทั่วไปในครั้งแรก (Initial Public Offering หรือ “IPO”) จำนวน 5,693,600,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกคือ โครงการสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1) โรงงานให้เช่าแบบ Detached Building จำนวน 21 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 107,202 ตารางเมตร 2) โรงงานให้เช่าแบบ Attached Building จำนวน 59 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 60,170 ตารางเมตร และ 3) คลังสินค้าจำนวน 21 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 93,942 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 101 ยูนิต และมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 261,314 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 239 ไร่ 3 งาน 10.46 ตารางวา

หลังจากกองทรัสต์ถูกก่อตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนโดยการนำออกให้เช่าช่วง ทั้งนี้ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) ต่อผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัพย์สิน และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน รวมถึงต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) รวมถึงกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว และซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า

2.2 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

2.2.1 ตลาดโรงงานสำเร็จรูป

โรงงานสำเร็จรูปถูกพัฒนาขึ้นมาเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปมีรูปแบบมาตรฐานเหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการที่หลากหลายอุตสาหกรรม เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานส่วนใหญ่สูงถึงร้อยละ 90 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ โดยทำเลที่ตั้งโรงงานสำเร็จรูปถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่าให้ความสำคัญสูงสุด เนื่องจากทำเลต้องมีความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือ สนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของทำเลที่ตั้งนั้นๆ มีความสำคัญสำหรับผู้เช่า ลักษณะของโรงงานสำเร็จรูปเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินมีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อมขาม พื้นที่จอดรถ และ พื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า โดยโรงงานสำเร็จรูปเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้

โรงงานสำเร็จรูปสามารถแบ่งได้เป็นสองลักษณะ คือ 1. โรงงานที่พัฒนาขึ้นโดยความต้องการของลูกค้า หรือ Built-to-Suit เป็นโรงงานที่ออกแบบเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ผลิต อัตราการเช่าโรงงานสำเร็จรูปจะอยู่ในอัตราร้อยละ 100 เนื่องจากโรงงาน Built-to-Suit จะสร้างขึ้นเมื่อมีความต้องการจากผู้เช่า ซึ่งระยะเวลาการจะมีระยะเวลาสั้นกว่า 3 ปี แต่โดยปกติแล้วจะมีระยะเวลาการเช่ามากกว่า 10 ปีและค่าเช่าค่อนข้างสูง 2. โรงงานสำเร็จรูปทั่วไป (General Ready Built Factory: RBF) เป็นโรงงานที่มุ่งรองรับการเข้ามาลงทุนของกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดเล็ก-กลาง (SMEs) ได้รับการออกแบบและพัฒนาจากข้อกำหนดการใช้งานทั่วไปสำหรับผู้ผลิต ขนาดพื้นที่โรงงานเฉลี่ยประมาณ 400 ถึง 10,000 ตารางเมตร โดยระยะเวลาการเช่าของโรงงานสำเร็จรูปทั่วไป ส่วนใหญ่จะอยู่ที่ประมาณ 3 ปี

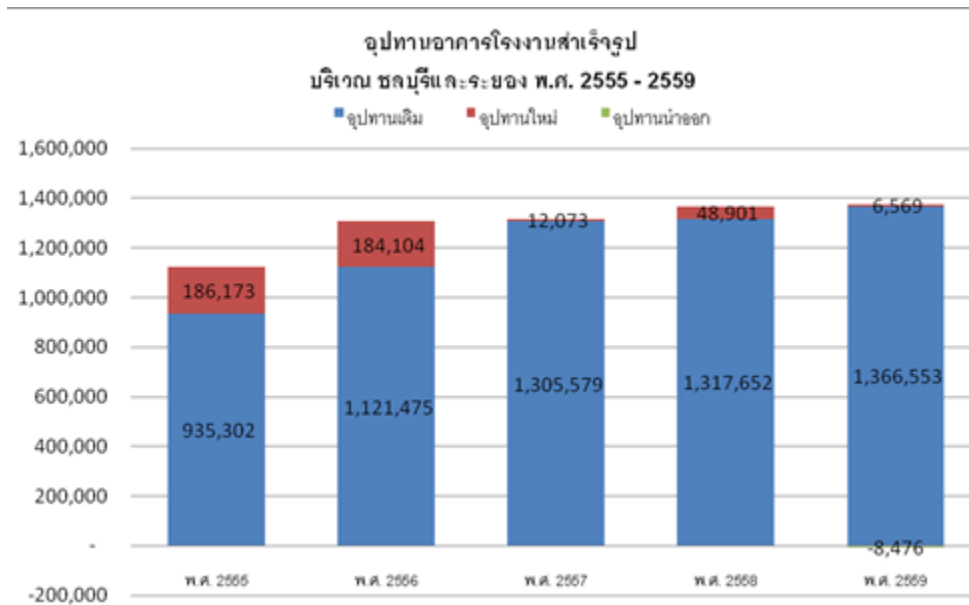
ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่า แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

1. ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม เช่น บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด บริษัทสวนอุตสาหกรรมปิ่นทอง จำกัด เป็นต้น ซึ่งเป็นผู้ที่เริ่มธุรกิจจากการเป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมและต่อมามีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อขาย/ให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม
2. ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อ/เช่า จากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นต้น
3. ผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปรายย่อย เป็นบริษัทขนาดเล็กที่ทำการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปขาย/ให้เช่า ตามบริเวณจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เช่น บริเวณถนนบางนา-ตราด เป็นต้น บริษัทขนาดเล็กดังกล่าวที่เป็นที่รู้จักในธุรกิจการพัฒนารองานสำเร็จรูปรายย่อย ได้แก่ บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด

อุปทานอาคารโรงงานแบ่งตามพื้นที่

อุปทานอาคารโรงงานในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง

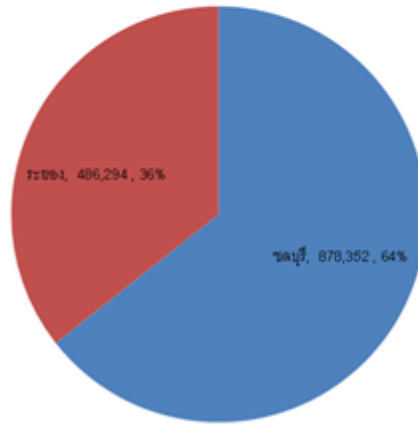
ณ ปลายปี 2559 พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 1,364,646 ตารางเมตร โดยในปี 2558 มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ประมาณ 48,901 ตารางเมตร และส่วนในปี 2559 มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 6,569 ตารางเมตร และมีอุปทานโรงงานที่ได้ถูกจำหน่ายให้กับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งนำออกจากอุปทานประมาณ 8,476 ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

โดยพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณจังหวัดชลบุรี มีพื้นที่ประมาณ 878,352 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 64 รองลงมาคือ จังหวัด ระยอง มีพื้นที่ประมาณ 486,294 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 36

อุปทานอาคารสำเร็จรูป แยกตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2559



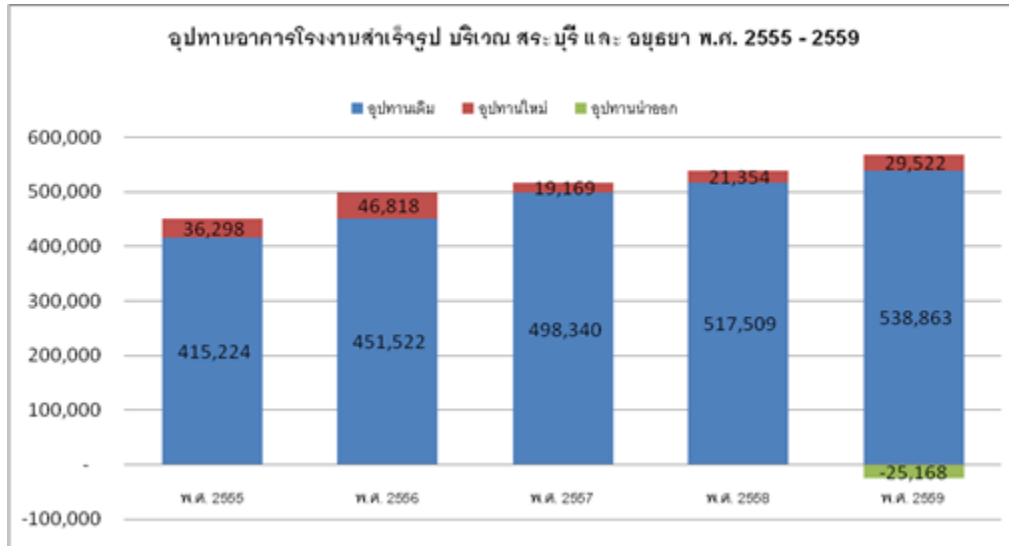
ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานใหม่ของอาคารโรงงานสำเร็จรูปบริเวณจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยองนั้น คาดว่าจะมีเพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนมากในบริเวณจังหวัดชลบุรี และ จังหวัดระยอง เนื่องจากบริเวณนี้ เป็นบริเวณพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาให้เป็นเขตเศรษฐกิจการลงทุนพิเศษ ที่เรียกว่า ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ดังนั้น บริเวณนี้จึงมีจุดเด่นที่จะช่วยดึงดูดการลงทุนของผู้ประกอบการที่ต้องการได้รับประโยชน์ทางด้านภาษี รวมถึงการได้รับบริการอย่างครบวงจร และการจัดการด้านซัพพลายเชนอย่างสมบูรณ์แบบ รวมถึงรัฐบาลมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ ลงมายังพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นรถไฟความเร็วสูง รถไฟทางคู่ การขยายสนามบินอู่ตะเภา และการขยายมอเตอร์เวย์ เป็นต้น และมีการสนับสนุนให้บริเวณจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยองเป็นคลัสเตอร์ของภาคอุตสาหกรรม จึงทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มผู้ประกอบการหลักยังคงเป็นกลุ่มเดิม คือ กลุ่มอมตะ ชัมมิท เรดดีบีวีที กลุ่มไทคอน และกลุ่มทีเอฟดี เป็นต้น

อุปทานอาคารโรงงานในจังหวัดสระบุรี

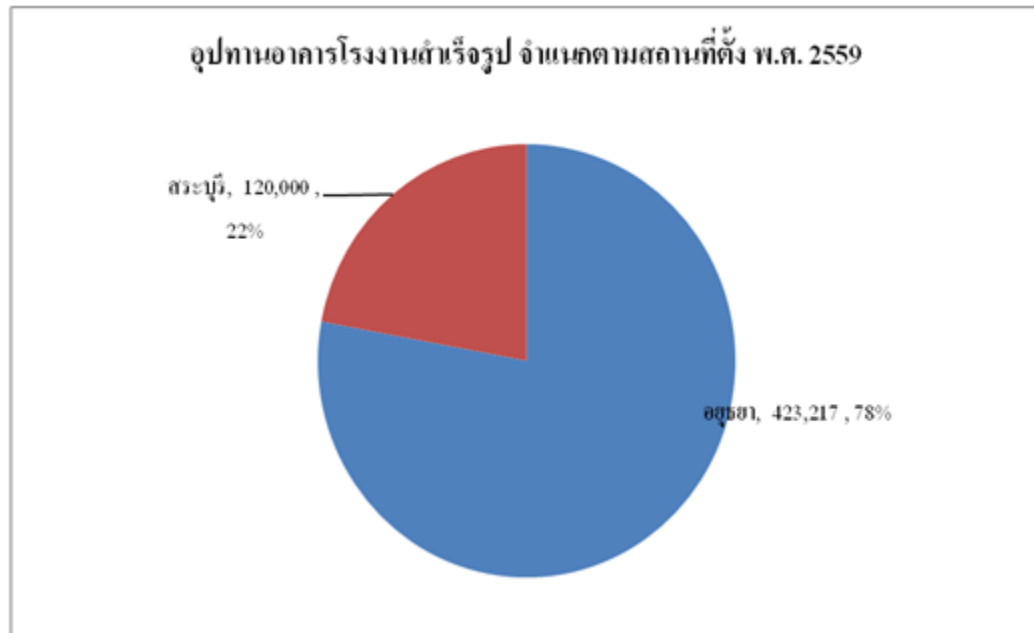
พื้นที่บริเวณจังหวัดสระบุรีรวมถึงบริเวณใกล้เคียงซึ่งได้แก่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นบริเวณที่มีนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค และนิคมอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี เนื่องจากบริเวณดังกล่าวตั้งอยู่ทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ซึ่งการเดินทางเข้าสู่กรุงเทพมหานครใช้เวลาเพียง 1 ชั่วโมง อีกทั้งบริเวณนี้ยังสะดวกเพราะเชื่อมต่อไปยังภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้สะดวก โดยอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดสระบุรีเป็นอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง เซรามิก กระดาษ และบรรจุภัณฑ์ โลหะ และไฟฟ้า

ณ ปลายปี 2559 พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณจังหวัดสระบุรีและจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีจำนวนทั้งสิ้น 543,217 ตารางเมตร โดยในปี 2558 มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น ประมาณ 21,354 ตารางเมตร ส่วนในปี 2559 มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 29,522 ตารางเมตร และมีพื้นที่โรงงานที่ได้ถูกขายให้บริษัทต่างๆและนำออกจากอุปทานประมาณ 25,168 ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

โดยพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณจังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีพื้นที่ประมาณ 423,217 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 78 ส่วนจังหวัดสระบุรี มีพื้นที่ประมาณ 120,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 22



ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

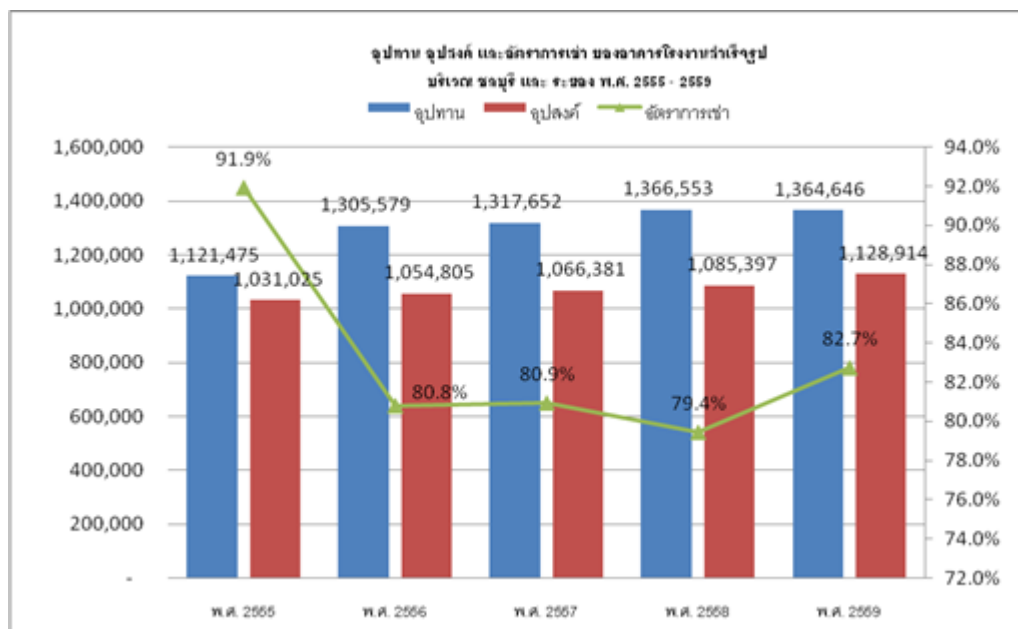
สำหรับอุปทานใหม่ในพื้นที่ คาดว่าอุปทานใหม่ของอาคารโรงงานสำเร็จรูปบริเวณจังหวัดสระบุรีนั้น แทบจะไม่มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นในปี 2560 หรือหากมีคงมีจำนวนน้อยมาก เนื่องจากอุปทานที่ยังคงเหลืออยู่เป็นจำนวนมาก

ประกอบกับอุตสาหกรรมต่างๆ นิยมเช่าโรงงานสำเร็จรูปในบริเวณตะวันออกของกรุงเทพมหานครมากขึ้นเนื่องจากเหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554

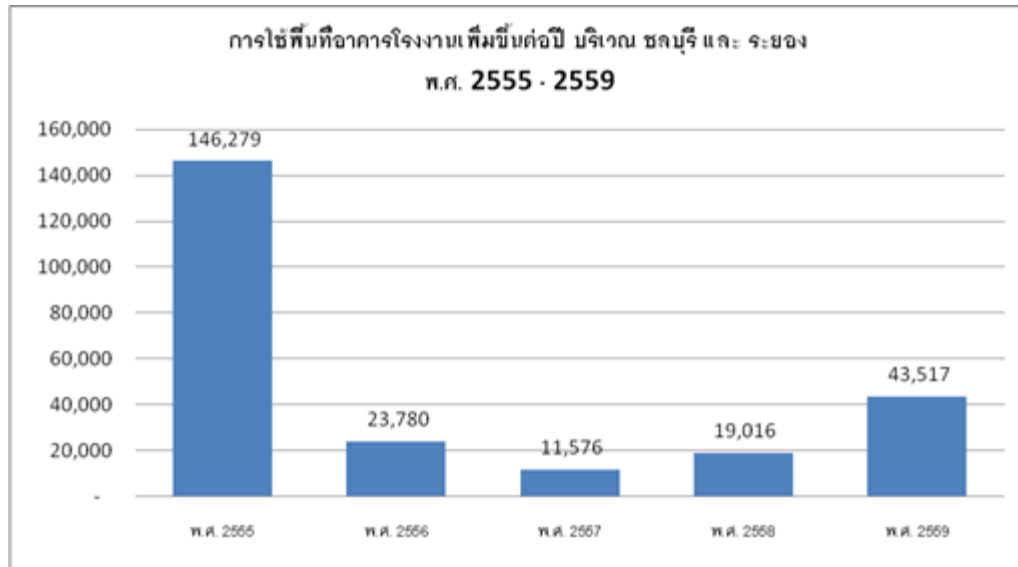
อุปสงค์อาคารโรงงานแบ่งตามพื้นที่

อุปสงค์อาคารโรงงานในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง

ณ ปลายปี 2559 มีพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 1,128,914 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 1,364,646 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ที่ร้อยละ 82.7 ซึ่งอัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 79.4 โดยอาคารโรงงานสำเร็จรูปที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นในปี 2559 มีจำนวนสูงถึง 43,517 ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

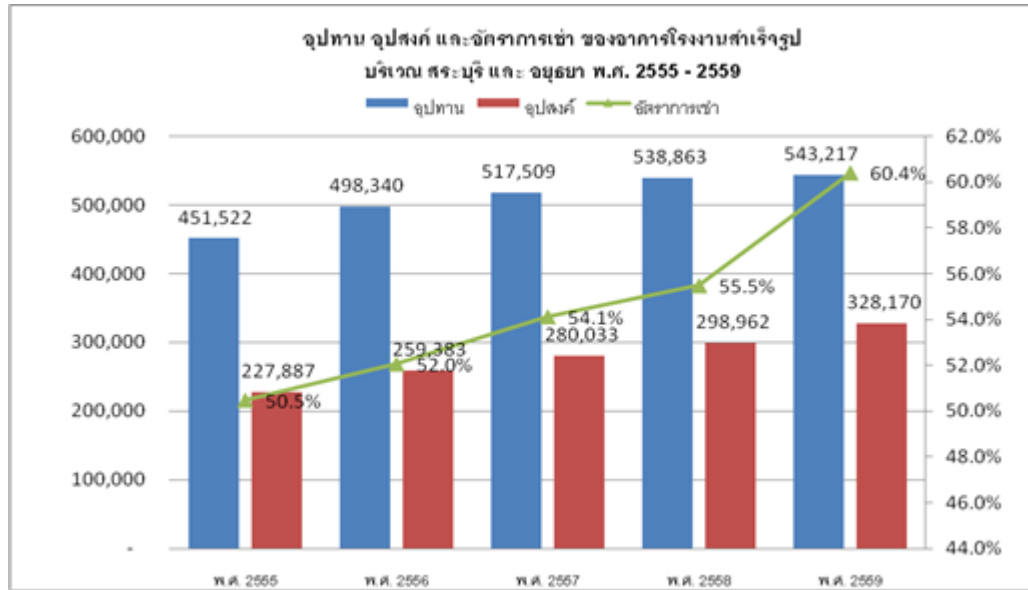


ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่มีอุปสงค์อาคารโรงงานสำเร็จรูปมากที่สุด อยู่ที่ประมาณ 762,186 ตารางเมตร จากพื้นที่ทั้งหมด 878,352 ตารางเมตร และ อุปสงค์ที่ระยองอยู่ที่ประมาณ 366,728 ตารางเมตร จากพื้นที่ทั้งหมด 486,294 ตารางเมตร ในส่วนของอัตราการเข้าพื้นที่อาคารโรงงานบริเวณชลบุรี อยู่ในอัตราส่วนร้อยละ 86.7 และ ระยอง อยู่ในอัตราส่วนร้อยละ 75.4

อุปสงค์อาคารโรงงานในจังหวัดสระบุรี

สำหรับพื้นที่ในจังหวัดสระบุรีและบริเวณใกล้เคียงซึ่งได้แก่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ณ ปลายปี 2559 มีพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 328,170 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 543,217 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเข้าที่ร้อยละ 60.4 ซึ่งอัตราการเข้าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 55.5 โดยอาคารโรงงานสำเร็จรูปที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นในปี 2559 มีจำนวน 29,208 ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

โดยอุปสงค์ในจังหวัดสระบุรีอยู่ที่ประมาณ 68,202 ตารางเมตร จากพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 120,000 ตารางเมตร ใน ส่วนของอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารโรงงาน อยู่ในอัตราส่วนร้อยละ 56.8

อัตราค่าเช่าอาคารโรงงานแบ่งตามพื้นที่

อัตราค่าเช่าอาคารโรงงานในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปบริเวณจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง ณ ปลายปี 2559 มีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 217 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยในช่วงสี่ปีที่ผ่านมาค่าเช่าได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ในปี 2559 ค่าเช่าได้มีการปรับตัวลดลงจากปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ 229 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปที่สูงที่สุด คือ บริเวณจังหวัดระยอง อยู่ที่ 225 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และ จังหวัดชลบุรีอยู่ที่ 209 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าอาคารโรงงานสำเร็จรูปทั้งในบริเวณจังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยองได้มีการปรับลดลงค่อนข้างมาก

ณ ปลายปี 2559 อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปเริ่มต้นในทุกสถานที่ตั้งอยู่ที่ 200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 230 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งในบริเวณจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง

อัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าในจังหวัดสระบุรี

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปบริเวณจังหวัดสระบุรี ณ ปลายปี 2559 มีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยในปี 2559 ค่าเช่าได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ 185 บาทต่อตารางเมตรต่อ

เดียน

แนวโน้มตลาดอาคารโรงงาน

แนวโน้มตลาดอาคารโรงงานสำเร็จรูปในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง

ตลาดอาคารโรงงานสำเร็จรูปในบริเวณจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยองนั้น มีแนวโน้มที่ดี เนื่องจากบริเวณจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง เป็น 2 จังหวัด จาก 3 จังหวัด ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาให้เป็นเขตเศรษฐกิจการลงทุนพิเศษ ที่เรียกว่าระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) เนื่องจากปัจจุบันจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยองเป็นฐานการผลิตอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และมีศักยภาพสูงในการส่งเสริมให้เป็นฐานการผลิต 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) บริเวณจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยองเป็นบริเวณที่มีนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด และอื่นๆ อีกมากมาย นอกจากนี้จังหวัดชลบุรียังเป็นที่ตั้งของท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งเป็นท่าเรือหลักในการขนส่งสินค้าระหว่างประเทศ ส่วนบริเวณจังหวัดระยองยังเป็นที่ตั้งของท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด นอกจากนี้ จังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยองยังเป็นศูนย์รวมอุตสาหกรรมครบวงจรและคลัสเตอร์ยานยนต์ที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในโลก โดยมีบริษัทผู้ผลิตรถยนต์และอุตสาหกรรมต่อเนื่อง บริษัทผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมปิโตรเคมี ดังนั้นตลาดอาคารโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้มีแนวโน้มในการปรับตัวขึ้นอีกในอนาคต การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ของภาครัฐในบริเวณนี้ เช่น การก่อสร้างรถไฟความเร็วสูง รถไฟทางคู่ การขยายสนามบินอู่ตะเภา และการขยายมอเตอร์เวย์ เป็นต้น ซึ่งในปัจจุบัน พื้นที่ในบริเวณนี้ก็มีการพัฒนาให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและเอื้อต่อการมาลงทุนมากขึ้น แนวโน้มตลาดอาคารโรงงานสำเร็จรูปในจังหวัดชลบุรี

ตลาดอาคารโรงงานสำเร็จรูปในบริเวณจังหวัดสระบุรีนั้น มีแนวโน้มที่ดี เนื่องจากอัตราการเช่ามีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2555 จำนวนพื้นที่ถูกเช่าใหม่ต่อปี ณ ปี 2559 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ค่อนข้างมาก และ ณ ปลายปี 2559 มีพื้นที่ว่างในบริเวณจังหวัดสระบุรีรวมถึงจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเหลือประมาณ 215,047 ตารางเมตร ในส่วนระดับอัตราค่าเช่ามีการปรับตัวขึ้นจากปี 2558 คาดว่าตลาดอาคารโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้น่าจะปรับตัวขึ้นไป เนื่องจากการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมของเอกชนและรัฐบาลยังมีการขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่อง ซึ่งคาดว่าจะทำให้ตลาดอาคารโรงงานในพื้นที่บริเวณนี้มีการเติบโตขึ้นอีกในอนาคต นอกจากนี้ยังมีการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI โดยให้สิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีอากร และสิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรให้กับโครงการที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต ซึ่งจะทำให้ภาคอุตสาหกรรมมีการพัฒนาไปในทางที่ดีขึ้น

2.2.2 ตลาดคลังสินค้า

ตลาดคลังสินค้าในประเทศไทยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วภายในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ตลาดคลังสินค้าเดิมที่เป็น

ธุรกิจภายในครอบครัว โดยมีการพัฒนาคลังสินค้าที่มีเพดานสูงไม่เกิน 7 เมตร และอยู่ชั้นพื้นดิน แต่หากพิจารณากระบวนการขนส่งสินค้าโดยรถบรรทุก เมื่อสินค้าจะนำเข้ามาเก็บในคลังสินค้า หากคลังสินค้าอยู่ระดับพื้นดิน จะต้องใช้เวลาและแรงงานเพื่อขนสินค้าลงเก็บในคลังสินค้า ต่อมาจึงมีการพัฒนาพื้นราบของคลังสินค้าให้มีความสูงเพิ่มขึ้นเพื่อความสะดวกในการนำสินค้ามาเก็บ โดยมีการยกพื้นคลังสินค้าให้สูงขึ้น 1.3 เมตร เพื่อให้เท่ากับความสูงของรถบรรทุก นอกจากนี้ระยะจากพื้นถึงเพดาน มีความสูงอยู่ระหว่าง 9 ถึง 12 เมตร เพื่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บสินค้าเป็นจำนวนมาก อีกทั้งมีระบบการระบายอากาศที่ดี

ผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่า

ประกอบด้วย กลุ่มหลัก 2 กลุ่มดังนี้

1. ผู้พัฒนาคลังสินค้านำรายใหญ่ หมายถึง บริษัทที่ดำเนินการพัฒนารธุรกิจคลังสินค้าในบริเวณที่ต่างๆหลากหลายทำเล ทั้งประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูป และสร้างตามความต้องการของผู้เช่าหรือ Built-to-suit โดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทดังกล่าวได้แก่
 - บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนา คลังสินค้า-ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานระดับพรีเมียม โดยสร้างและออกแบบให้มีมาตรฐานและคุณภาพตามความต้องการของลูกค้าโดยเฉพาะ (Built-to-suit) ในหลากหลายทำเล เช่น จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดชลบุรี จังหวัดกรุงเทพฯ และจังหวัดระยอง ณ เดือนธันวาคม 2553 บริษัทได้มีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทฟอร์แอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ (WHAPF) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้า ในเดือนธันวาคม 2557 บริษัทได้มีการก่อตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์และงานระบบของทรัพย์สิน และสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold) และได้มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 ในปี 2558 และ 2559 ตามลำดับ โดย ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ (WHART) ประกอบด้วยคลังสินค้า 8 โครงการในทำเลบริเวณลาดกระบัง บริเวณถนนบางนา-ตราด บริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร บริเวณอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และบริเวณจังหวัดสระบุรี
 - บริษัท ไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ต่อมา บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมสนับสนุนการจัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นในเดือนเมษายน 2548 ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน หรือ ทีฟันทัด (TFUND) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโรงงานสำเร็จรูปที่เป็น Freehold และบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ได้ร่วมจัดตั้งกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์ (TLOGIS) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับคลังสินค้าสำเร็จรูปที่เป็น Freehold และยังจัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูป ที่ถือกรรมสิทธิ์ในลักษณะสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold) ต่อมาในปี 2557 บริษัทได้

มีการก่อตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TREIT) และ ได้มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในปี 2558

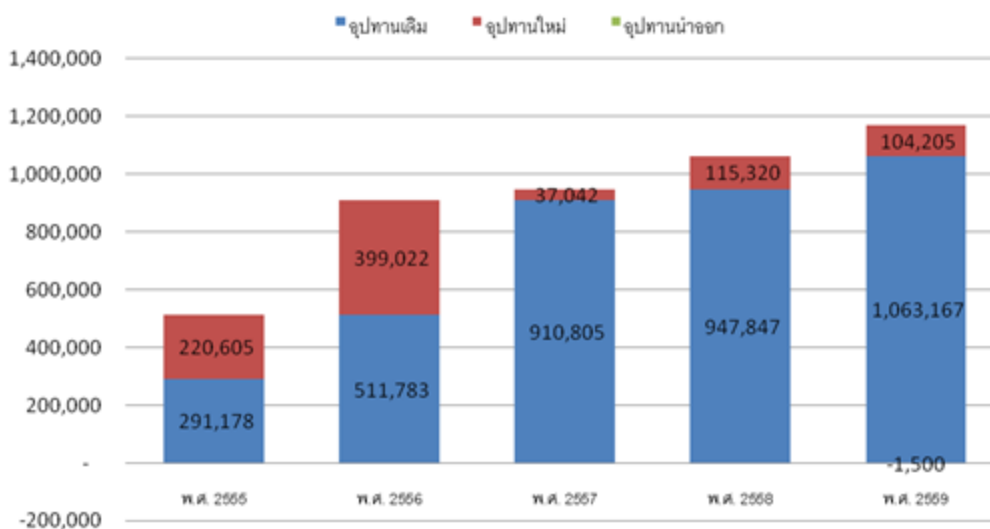
2. ผู้พัฒนาคลังสินค้ารายย่อย หมายถึง บริษัทที่ดำเนินการพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าขนาดกลางและเล็กโดยเน้นพัฒนาในบริเวณท่าเลที่มีความเชี่ยวชาญหรือเฉพาะเจาะจง โดยส่วนใหญ่จะเป็นประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูป บริษัทดังกล่าวได้แก่
 - Thriven Group หมายถึง บริษัท Thriven Development จำกัด เริ่มพัฒนาโครงการโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าตั้งแต่ปี 2539 โดยเป็นผู้พัฒนาโครงการโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด และเป็นโครงการสร้างเสร็จพร้อมเช่าเป็นส่วนใหญ่
 - โชติธน์วัฒน์ หมายถึง บริษัท โชติธน์วัฒน์ จำกัด (Chodthanawat Co., Ltd.) บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเครือ K. Group พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคลังสินค้าให้เช่า โกดัง โรงงาน โรงงานสำเร็จรูปครบวงจร ในหลายพื้นที่ เช่น บางนา-ตราด พระราม 2 ลาดกระบัง (ฉลองกรุง) และในจังหวัดระยอง

อุปทานอาคารโรงงานในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง

บริเวณจังหวัดชลบุรี และ ระยอง เป็นบริเวณที่มีนิคมอุตสาหกรรมต่างๆตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด และ อื่นๆอีกมากมาย ดังนั้นตลาดคลังสินค้าในบริเวณนี้จึงเป็นที่ต้องการเป็นอย่างมากในการกักเก็บสินค้า ที่เป็นส่วนประกอบของการผลิต บริเวณนี้จึงเป็นบริเวณที่กักเก็บสินค้าเพื่ออุตสาหกรรมเป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้ยังเป็นที่ยอมรับสำหรับกักเก็บสินค้าที่พร้อมเพื่อนำส่งออก ทางเรือ เนื่องจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นท่าเรือแห่งใหญ่ และเป็นท่าเทียบเรือเพื่อขนส่งสินค้าออกนอกประเทศ

ณ ปลายปี 2559 พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 1,165,872 ตารางเมตร โดยในปี 2556 ได้มีอุปทานใหม่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยมีอุปทานใหม่สูงถึง 399,022 ตารางเมตร ส่วนปีถัดมา คือ ปี 2557 อุปทานใหม่มีเพียง 37,042 ตารางเมตร และในปี 2559 พบว่าอุปทานใหม่มีประมาณ 104,205 ตารางเมตร

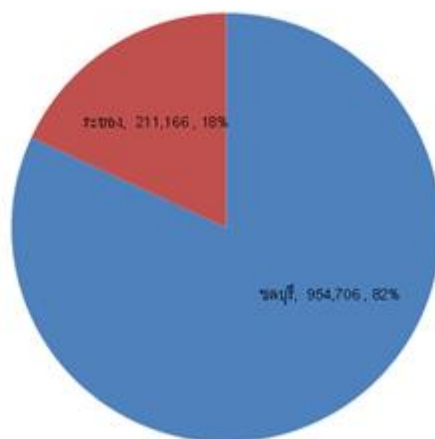
อุปทานคลังสินค้าให้เช่าบริเวณ ชลบุรีและ ระยอง พ.ศ. 2555 - 2559



ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

โดยพื้นที่อาคารคลังสินค้าโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณจังหวัดชลบุรีถึงร้อยละ 82 รองลงมาคือ จังหวัด ระยอง ร้อยละ 18

อุปทานคลังสินค้าให้เช่าแยกตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2559



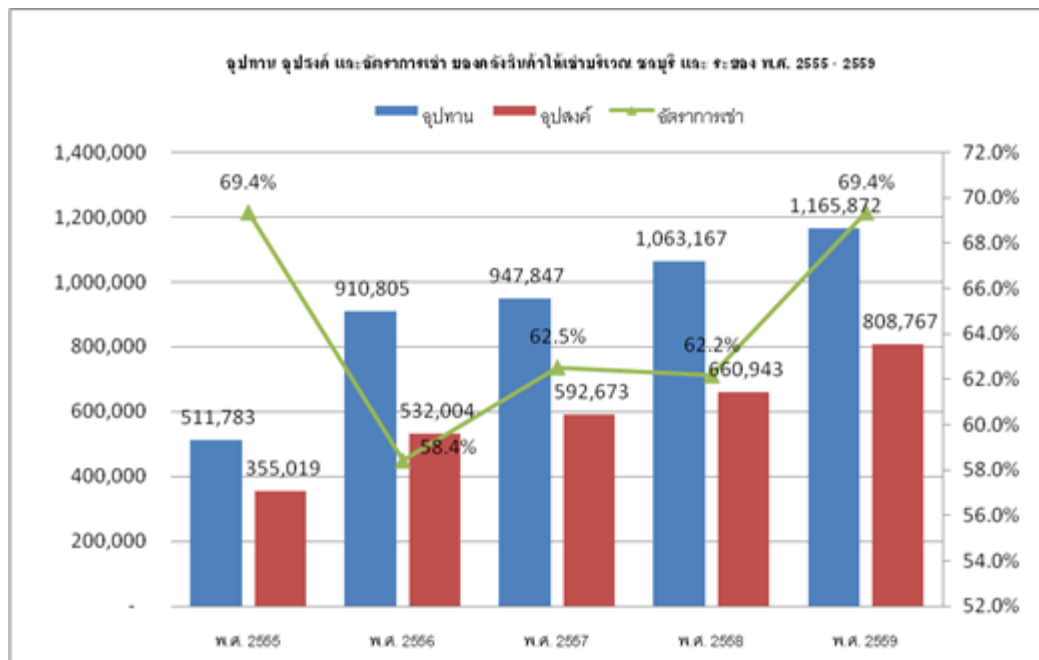
ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานใหม่ของคลังสินค้าในบริเวณนี้คาดว่าจะมีเพิ่มขึ้นอีก ไม่ต่ำกว่า 200,000 ตารางเมตร จากผู้ประกอบการกลุ่ม ทีพาร์ค ดับบลิว เอช เอ และ ทีเอฟดี เนื่องจากบริเวณจังหวัดชลบุรี และ จังหวัดระยอง เป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ในระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษ (EEC) ทำให้ผู้พัฒนาโครงการสนใจพัฒนาโครงการบริเวณนี้ เนื่องจากเชื่อว่าบริเวณนี้将有มีความ

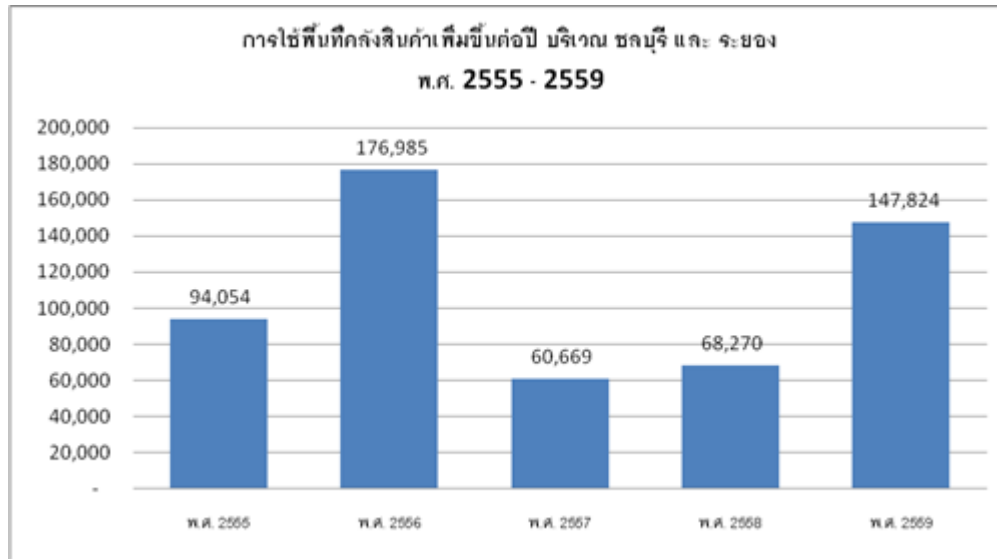
ต้องการพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น

อุปสงค์อาคารโรงงานในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง

ณ ปลายปี 2559 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปทั้งสิ้น 808,767 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งสิ้น 1,165,872 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ที่ร้อยละ 69.4 ซึ่งอัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 62.2 โดยพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นในปี 2559 มีจำนวนสูงถึง 147,824 ตารางเมตร โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าบริเวณนี้ ต่อปี (annual take-up) อยู่ที่ปีละประมาณ 100,000 ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในจังหวัดชลบุรีและระยองนั้นปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นมากในปี 2559 โดยเพิ่มขึ้นถึง 147,824 ตารางเมตร โดยจังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่มีอุปสงค์คลังสินค้ามากที่สุดอยู่ที่ประมาณ 684,841 ตารางเมตร ส่วนอุปสงค์ที่ระยองอยู่ที่ประมาณ 123,926 ตารางเมตร ในส่วนของอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงที่สุด คือ จังหวัดชลบุรี อยู่ในอัตราร้อยละ 71.73 และ ระยองอยู่ในอัตราร้อยละ 58.69

อัตราค่าเช่าอาคารโรงงานในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง

อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าบริเวณพื้นที่ศึกษา ณ ปลายปี 2559 มีอัตราอยู่ที่ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยค่าเช่าได้ปรับตัวลดลงจากปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ต่อ เดือน และ ปรับตัวลดลงในปี 2557 และ 2558 มาเป็น 164 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และ 159 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ

อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่สูงที่สุด คือ บริเวณระยอง อยู่ที่ 153 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมาคือชลบุรี อยู่ที่ 147 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อัตราค่าเช่าคลังสินค้าบริเวณชลบุรีค่อนข้างทรงตัว หากแต่อัตราค่าเช่าบริเวณระยองมีการปรับตัวลดลงค่อนข้างมาก จากราคา 175 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี 2555 มาเป็น 153 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2559

ณ ปลายปี 2559 อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าเริ่มต้นในทุกสถานที่ตั้งอยู่ที่ 120 บาทต่อ ตารางเมตร แต่อัตราค่าเช่าเสนอสองสูงสุด คือบริเวณชลบุรี อยู่ที่ 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และ ระยองอยู่ที่ 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

แนวโน้มตลาดอาคารคลังสินค้าในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง

อุปทานคลังสินค้าบริเวณจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง อยู่ในระหว่างการฟื้นตัว เนื่องจากจำนวนพื้นที่ถูกเช่าใหม่ต่อปี ณ ปี 2559 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาเป็น 316,921 ตารางเมตร โดยตลาดเริ่มฟื้นตัวจากปี 2557 ที่มีพื้นที่ถูกเช่าใหม่เพียง 58,669 ตารางเมตร และเพิ่มขึ้นอีกในปี 2558 มาเป็น 66,170 ตารางเมตร ณ ปลายปี 2559 มีพื้นที่ว่างเหลือประมาณ 94,508 ตารางเมตร คาดว่าตลาดคลังสินค้าบริเวณนี้ น่าจะปรับตัวขึ้นอีกในอนาคต เนื่องจากบริเวณนี้เป็นบริเวณที่มีโรงงาน และ นิคมอุตสาหกรรมอยู่เป็นจำนวนมาก และอุตสาหกรรมการผลิตบริเวณนี้ เป็นอุตสาหกรรมการผลิตรถยนต์และ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ซึ่งโรงงานประเภทดังกล่าวมักมีชิ้นส่วนประกอบซึ่งมาจากโรงงานอื่นๆ ดังนั้น ความต้องการพื้นที่ คลังสินค้าสำหรับพวกชิ้นส่วนประกอบสำหรับการผลิตดังกล่าวย่อมมีความจำเป็นที่จะต้องมีคลังสินค้าใกล้เคียงอยู่กับ บริเวณที่เป็นแหล่งผลิต นอกจากนี้บริเวณนี้ยังตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งเป็นท่าเรือส่งสินค้าออก มีใช้เพียง สินค้าที่ผลิตในประเทศไทย แต่หากยังเป็นสินค้าที่ผลิตจากประเทศเพื่อนบ้านของไทย อันได้แก่ กัมพูชา ลาว พม่า และ มาเลเซีย อย่างไรก็ดี ภาวะการแข่งขันของคลังสินค้าบริเวณนี้ค่อนข้างสูง เนื่องจากจำนวนพื้นที่ว่างที่เหลือให้เช่า อีกทั้ง อุปทานใหม่ที่จะเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้ระดับราคาเช่าอาจปรับตัวลดลง เพราะภาวะการณแข่งขันค่อนข้างสูง

2.3 ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ปัจจุบัน
โครงการ	1) โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) 2) โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) 3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (HCIE) 4) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 (HLP1) 5) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2) 6) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4)
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	23 พฤศจิกายน 2559
เนื้อที่ดิน	239 ไร่ 3 งาน 10.46 ตารางวา
พื้นที่เช่า	1) โรงงานให้เช่าแบบ Detached Building 107,202 ตารางเมตร 2) โรงงานให้เช่าแบบ Attached Building 60,170 ตารางเมตร 3) คลังสินค้า 93,942 ตารางเมตร
จำนวนยูนิต	1) โรงงานให้เช่าแบบ Detached Building จำนวน 21 ยูนิต 2) โรงงานให้เช่าแบบ Attached Building จำนวน 59 ยูนิต 3) คลังสินค้า จำนวน 21 ยูนิต
มูลค่าเข้าลงทุน	7,974,991,417 บาท
มูลค่าประเมิน	7,123,000,000 บาท

3. รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ล่าสุด

3.1 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2560

ชื่อ	ตำแหน่งในบริษัท
1. นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการ
2. นายไกรลักษณ์ อัครวณิชโรจน์	กรรมการ
3. นายพรเทพ รัตนทรัพย์	กรรมการอิสระ

3.2 รายชื่อคณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2560

ชื่อ	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
นางสาวกาญจนา เอื้อโอบอ้อม	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขา Built Environment (Sustainable Development), University of New South Wales, Australia ประกาศนียบัตร REIC - City Planning & Real Estate Laws and Regulations 	กรรมการผู้จัดการ
นางสาวจรรยา สติมานนท์	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท คณะบัญชี สาขาการบัญชี-บริหารจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
นายณัฐพร กองสัมฤทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยนานาชาติแสตมฟอร์ด 	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
นางสาวนทีกานต์ วงศ์พิภพมงคล	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ 	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

3.3 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2560 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	3,499,998	99.9998
นายสมยศ อนันตประยูร	1	0.0001
นางสาวจรีพร จารุกรสกุล	1	0.0001
รวม	3,500,000	100.00

4. ประวัติการเพิ่มทุนและประวัติการจ่ายเงินปันผลในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

4.1 ประวัติการเพิ่มทุนในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ไม่มี

4.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผลในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายละเอียดการจ่ายปันผล	2559 ^{/1}	2560
กำไรสุทธิ (บาท)	44,383,818	(532,419,962) ^{/2}
กำไรสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.0780	-0.9351
รวมการปันส่วนแบ่งกำไร (บาทต่อหน่วย)	-	0.2647
รวมการแบ่งส่วนทุน (บาทต่อหน่วย)	-	0.3765
รวมการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (บาทต่อหน่วย)	-	0.6412

หมายเหตุ:

^{/1} กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559

^{/2} กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 318,805,473 บาท กำไรจากการขายเงินลงทุนจำนวน 64,809 บาท และรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 851,290,244 บาท

ส่วนที่ 3

ข้อมูลทางการเงินเปรียบเทียบย้อนหลัง 3 ปี

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559) และงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบดุล (หน่วย :บาท)	31 ธ.ค. 2559 (ตรวจสอบ)	30 มิ.ย. 2560 (สอบทาน)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	7,974,991,417	7,258,987,070
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	193,036,872	96,653,160
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18,832,657	31,284,474
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,463,097	1,121,748
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	3,663,881	3,292,361
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	9,244,838	1,914,312
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	136,372	194,324
สินทรัพย์อื่น	16,537	118,240
รวมสินทรัพย์	8,201,385,671	7,393,565,689
หนี้สิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	8,804,056
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	149,660,670	135,971,822
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,286,224,232	2,289,792,711
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17,040,873	10,247,109
หนี้สินอื่น	10,476,078	1,077,025
รวมหนี้สิน	2,463,401,853	2,445,892,723
สินทรัพย์สุทธิ	5,737,983,818	4,947,672,966
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	5,693,600,000	5,693,600,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	44,383,818	(745,927,034)
สินทรัพย์สุทธิ	5,737,983,818	4,947,672,966
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0779	8.6898
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	569,360,000	569,360,000

งบกำไรขาดทุน (หน่วย :บาท)	ปี 2559 (21 พ.ย. 2559 - 31 ธ.ค. 2559)	ม.ค. – มิ.ย. 2560
	(ตรวจสอบ)	(สอบทาน)
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	52,774,213	234,421,115
รายได้ค่าเช่าหลังคา	456,399	2,435,729
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	8,793,136	51,052,235
รายได้ดอกเบี้ย	302,011	485,664
รวมรายได้	62,325,759	288,394,743
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,455,440	6,317,896
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,455,440	6,317,896
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	268,944	1,041,248
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	1,234,127	4,917,167
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,028,090	8,394,094
รวมค่าใช้จ่าย	7,442,041	26,988,301
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	54,883,718	261,406,442
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		
ดอกเบี้ยจ่าย	10,499,900	49,003,355
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	44,383,818	212,403,087
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด		
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	-	(852,004,347)
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	-	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	-	(852,004,347)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	44,383,818	(639,601,260)
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	-	-
จ่ายประโยชน์ตอบแทน	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	44,383,818	(639,601,260)

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2559 (21 พ.ย. 2559 - 31 ธ.ค. 2559)	ม.ค. - มิ.ย. 2560
	(ตรวจสอบ)	(สอบทาน)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	44,383,818	(639,601,260)
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิ		
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(7,974,991,417)	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	(18,832,657)	(12,451,817)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(136,000,000)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง(เพิ่มขึ้น)	(1,463,097)	341,349
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)	(9,244,838)	7,330,526
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืนเพิ่มขึ้น	(136,372)	(57,952)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(16,537)	(101,703)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	-	8,804,056
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น	149,660,670	(13,688,848)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง(เพิ่มขึ้น)	17,040,873	(6,793,764)
หนี้สินอื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	10,476,078	(9,399,053)
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย	84,156	371,520
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	10,499,900	852,004,347
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	-	852,004,347
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน	(7,772,539,423)	49,003,355
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	5,693,600,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,325,000,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์	(3,748,037)	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(38,775,768)	-
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	(10,499,900)	(45,434,876)
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	-	-
จ่ายประโยชน์ตอบแทน	-	(150,709,592)
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	7,965,576,295	(196,144,468)

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2559 (21 พ.ย. 2559 - 31 ธ.ค. 2559)	ม.ค. – มิ.ย. 2560
	(ตรวจสอบ)	(สอบทาน)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	193,036,872	(96,383,712)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-	193,036,872
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	193,036,872	96,653,160

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปี 2559 (21 พ.ย. 2559 - 31 ธ.ค. 2559)	ม.ค. – มิ.ย. 2560
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	5,737,983,818	4,947,672,966
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.13	0.48
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.09	5.09
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด		-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	138.99	0.02
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	5,737,983,818	5,662,515,481

*มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

ผลการดำเนินงานปี 2559

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2559 จะเป็นข้อมูลตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์จนถึงวันสิ้นงวด (21 พฤศจิกายน 2559 - 31 ธันวาคม 2559) โดยปี 2559 กองทรัสต์มีรายได้รวม 62.33 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ 52.77 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าหลังคา 0.46 ล้านบาท รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า 8.79 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ย 0.30 ล้านบาทจากเงินฝากจากเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและบริการ

ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2559 มีจำนวน 7.44 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลักได้แก่ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 1.46 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ 1.46 ล้านบาท และมีค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1.23 ล้านบาท ซึ่งจ่ายให้แก่เหมราช ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรจากการดำเนินงาน) ของกองทรัสต์ในปี 2559 มีจำนวน 54.88 ล้านบาท และรายได้จากการลงทุนสุทธิ 44.38 ล้านบาท และมีอัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวดร้อยละ 0.01

ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนของปี 2560

สำหรับงวด 6 เดือน ของปี 2560 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 288.39 ล้านบาท โดยรายได้ของกองทรัสต์ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ 234.42 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าหลังคา 2.44 ล้านบาท รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า 51.05 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ย 0.49 ล้านบาทจากเงินฝากจากเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับงวด 6 เดือน ของปี 2560 มีจำนวน 26.99 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลักได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 6.32 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ 6.32 ล้านบาท และมีค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จำนวน 4.92 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรจากการดำเนินงาน) ของกองทรัสต์สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2560 มีจำนวน 261.41 ล้านบาท และรายได้จากการลงทุนสุทธิ 212.40 ล้านบาท หากรวมรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากเงินงวดมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 852 ล้านบาท กองทรัสต์จะมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด จำนวน 639.60 ล้านบาท และมีอัตราส่วนของกำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวดร้อยละ (11.30)

ทั้งนี้ รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการงวดมูลค่าเงินลงทุน (Unrealized loss) เกิดจากการงวดมูลค่าเงินลงทุนตามรอบ ระยะเวลาการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์อิสระ โดยการสอบทานการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ได้มูลค่าที่สูงขึ้นกว่าราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ก่อนวันเข้าลงทุน แต่ยังมีส่วนต่างจากราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน อยู่ จึงทำให้กองทรัสต์ต้องมีการบันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนทางบัญชี

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 8,201.39 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าตาม มูลค่ายุติธรรม จำนวน 7,974.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.24 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์หลัก คือ เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด 6 โครงการ และกองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,463.40 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบัน การเงินจำนวน 2,286.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.81 ของหนี้สินรวม และเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 149.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.08 ของหนี้สินรวม โดยเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,393.57 ล้านบาท และมีมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน รวมจำนวน 7,258.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.18 ของสินทรัพย์รวม การลดลงของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2559 มีสาเหตุหลักมาจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการงวดมูลค่าเงินลงทุน ตามรอบระยะเวลาการสอบทานประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยการขาดทุนที่เกิดขึ้นเกิดจากการเปรียบเทียบ มูลค่าระหว่างราคาซื้อทรัพย์สินเมื่อตอนตั้งกอง กับราคาสอบทานประเมินมูลค่าดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์เกิดการขาดทุนสุทธิที่ยัง ไม่เกิดขึ้นจากการงวดมูลค่าเงินลงทุน

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2559 (21 พฤศจิกายน 2559 - 31 ธันวาคม 2559) กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 7,772.54 ล้านบาท จากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,974.99 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2559 มีจำนวน 7,965.58 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 5,693.60 ล้านบาท เงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 2,325.00 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์ 3.75 ล้านบาท เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 38.78 ล้านบาท และ 10.50 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2560 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 99.76 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 196.14 ล้านบาท ได้แก่การจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืม 45.43 ล้านบาท และการจ่ายประโยชน์ตอบแทน 150.71 ล้านบาท ทำให้ ณ สิ้นงวดกองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 96.65 ล้านบาท ลดลง 96.38 ล้านบาท จากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด 193.04 ล้านบาท

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

หนึ่งในผู้เช่ารายใหญ่ปัจจุบันของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมยานยนต์ ได้แจ้งความประสงค์ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าที่ครบกำหนดอายุสิ้นเดือนกันยายน 2560 และสัญญาอีกบางส่วนที่จะครบกำหนดอายุในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 โดยรวมคิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 12.52 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ เนื่องจากผู้เช่ามีแผนขยายกำลังการผลิต โดยซื้อที่ดินของบริษัทในกลุ่มเจ้าของทรัพย์สินเพื่อสร้างโรงงานขนาดใหญ่ รองรับแผนการใช้ประเทศไทยเป็นฐานการผลิตเพื่อส่งออกในภูมิภาคอาเซียน ทำให้พื้นที่ที่เช่าจากกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อกำลังการผลิตที่จะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ การย้ายออกของผู้เช่าดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์มีพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้ลดลง และกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนพื้นที่ที่ว่างลงทั้งหมดได้ในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างมาก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าของกองทรัสต์และอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการว่างจ้าง นายหน้าหรือตัวแทนในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้ การมีพื้นที่ว่างจำนวนมากอาจมีผลกระทบทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นต้องลดอัตราค่าเช่าเพื่อดึงดูดให้มีผู้เช่ารายใหม่สนใจเข้ามาเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ เพื่อชดเชยในส่วนของผู้เช่ารายเดิมที่ออกไป ซึ่งจะส่งผลทำให้รายได้โดยรวมของกองทรัสต์ลดลง โดย ในระหว่างที่กองทรัสต์ยังไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนในพื้นที่นี้ได้ จะส่งผลให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ลดลงประมาณร้อยละ 14.57 (คำนวณจากสัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายดังกล่าว ณ เดือนมิถุนายน ซึ่งจะ เป็นสัดส่วนของรายได้ที่หายไป หากครบกำหนดอายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายดังกล่าว) อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงได้รับรายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายใต้สัญญาตกลงกระทำกรจากเจ้าของทรัพย์สินมาทดแทนจนถึงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ทำให้ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ในระบะเวลาดังกล่าวไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ จากการที่ผู้เช่ารายนี้ขยายกำลังการผลิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้มีโอกาสที่จะมีผู้ผลิตรายย่อยในห่วงโซ่อุปทานเดียวกันเข้ามาลงทุนประกอบธุรกิจในบริเวณใกล้เคียงได้ ซึ่งผู้ผลิตรายย่อยเหล่านี้เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่จะเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้