

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

## ส่วนที่ 1

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน  
(TICON Real Estate Investment Trust)

## 1. ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์

ชื่อทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
ชื่อทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	TICON Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อทรัสต์	TREIT
อายุทรัสต์	ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท ไทยคอน แอแนจเม้นท์ จำกัด (“ทีแมน”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)	สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง 1. บริษัท ไทยคอน โอลิมปิกพาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) และ 2. บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทยคอน”)
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

## 1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ลักษณะการเสนอขาย	เป็นเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนทั่วไปในครั้งแรก (Initial Public Offering, “IPO”) โดยเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย
มูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่เกิน [4,000,000,000] บาท โดยมูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้นจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	[*] หน่วย
ราคาเสนอขาย	[*] บาทถึง [*] บาทต่อหน่วย
มูลค่าที่ตราไว้	[*] บาทต่อหน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ประเภทหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	[*]
จำนวนหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำของการจองซื้อ	[*] หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ [100] หน่วย

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ทีแมน”) ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TICON Real Estate Investment Trust) ต่อประชาชนทั่วไปในครั้งแรก (IPO) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ขาย และ/หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยคาดว่าจะได้รับเงินจากการระดมทุนในครั้งนี้จำนวนไม่เกิน [\*] ล้านบาท และเมื่อหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้วจะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวนไม่เกิน [\*] บาท

## 1.3 การกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง ทั้งนี้ ธนาคารพาณิชย์ในประเทศดังกล่าวอยู่ระหว่างขั้นตอนการพิจารณาเพื่ออนุมัติวงเงินกู้และในเบื้องต้นได้เสนอวงเงินกู้จำนวนไม่เกิน [\*] ล้านบาท โดยมีรายละเอียดเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	[ชื่อสถาบันการเงิน]	
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์	
วงเงินกู้	ไม่เกิน [1,000,000,000] บาท	
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัวโดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate, “MLR”) ของธนาคารผู้ให้กู้	
การชำระดอกเบี้ย	ชำระราย[เดือน]	
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ปีที่ [*] ถึงปีที่ [*]	ปลอดการชำระคืนเงินต้น
	ปีที่ [*] ถึงปีที่ [*]	ชำระคืนร้อยละ [*] ถึงร้อยละ [*] ของวงเงินกู้
		รวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ [*] ของวงเงินกู้
	ปีที่ [*]	ชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมด
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น จำนวน [*] เดือน หลังจากนั้นจะชำระเป็นราย [*] เดือน	
หลักประกันการกู้ยืม	[กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นคลังสินค้า และ/หรือ โรงงานในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน โดยมีมูลค่าหลักประกันรวมแล้วไม่ต่ำกว่า [*] ล้านบาท ภายใต้วงเงินจำนวน [*] ล้านบาท และ/หรือ สิทธิในกรรมกรรมประกันภัยที่เกี่ยวข้อง]	

ที่มา ทีแมน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557

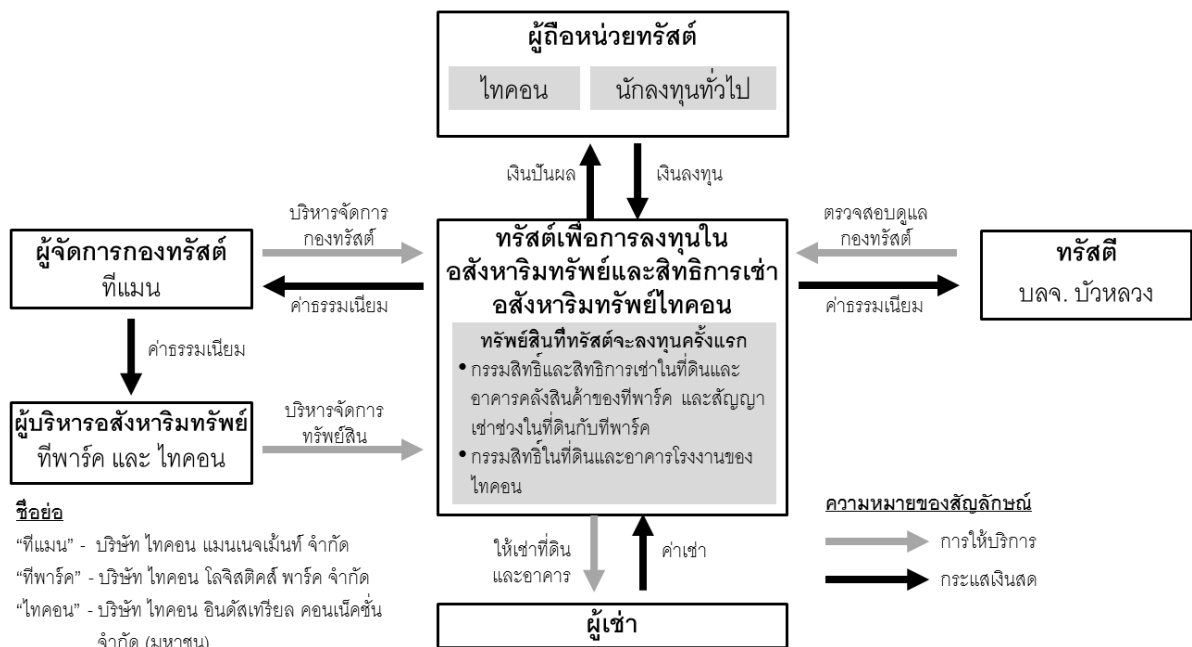
### 1.4 การจัดตั้งกองทรัสต์และโครงสร้างของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, "REIT") เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป และผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก และที่แมนในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เป็นต้น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่พาร์คและไทยคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในการลงทุนครั้งแรก เพื่อนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนหรือมีไว้ โดยรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลาง

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ (Trustee) ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed) สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้ทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### แผนภาพแสดงโครงสร้างของทรัสต์



## 1.5 นโยบายการลงทุน

การลงทุนของกองทรัสต์มี 2 ประเภท คือ การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อเป็นการบริหารทรัพย์สินที่เป็นสภาพคล่องส่วนเกินให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นคลังสินค้า โรงงาน และ/หรือสำนักงาน กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าสัดส่วนที่กฎหมายกำหนดซึ่งในปัจจุบันได้แก่ร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายได้แล้วและมีสิทธิออกเสียงของบริษัทนั้น และผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะต้องมีมาตรการหรือกลไกในการดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด รวมถึงการถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอนุญาต)

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนต้องเป็นทรัพย์สินที่พร้อมนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายรวมเงินกู้ยืม (ถ้ามี) และการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการที่ไม่แล้วเสร็จนั้น จะต้องต้องมีมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) รวมทั้งกองทรัสต์จะต้องมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวให้แล้วเสร็จ

กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อเป็นการบริหารทรัพย์สินที่เป็นสภาพคล่องส่วนเกินเพื่อให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยจะคำนึงถึงสภาพคล่องเป็นหลักและเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุนได้ เช่น พันธบัตรรัฐบาลตัวเงินคลัง พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจหรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออกและมีกระทรวงการคลังเป็นผู้กำกับต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไขเงินฝากในธนาคารหรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออกโดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า แผลง ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้กำกับ โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า แผลง เป็นต้น

## 1.6 ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

## (1) ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

## ตารางสรุปข้อมูลของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าแยกตามที่ตั้ง

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	อายุอาคาร เฉลี่ย (ปี)*
<b>คลังสินค้า</b>			
โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา	4	5,540	2.1
โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	4	15,800	1.9
โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา	5	44,418	0.7
โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	2	9,750	1.2
โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1	9	74,995	0.2
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี)	1	10,020	0
<b>รวมคลังสินค้า</b>	<b>25</b>	<b>160,523</b>	<b>0.6</b>
<b>โรงงาน</b>			
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	2	6,750	4.5
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	11	33,350	0.5
นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	4	8,675	8.8
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	1	1,625	7.3
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	2	3,600	1.4
<b>รวมโรงงาน</b>	<b>20</b>	<b>54,000</b>	<b>2.6</b>

## หมายเหตุ

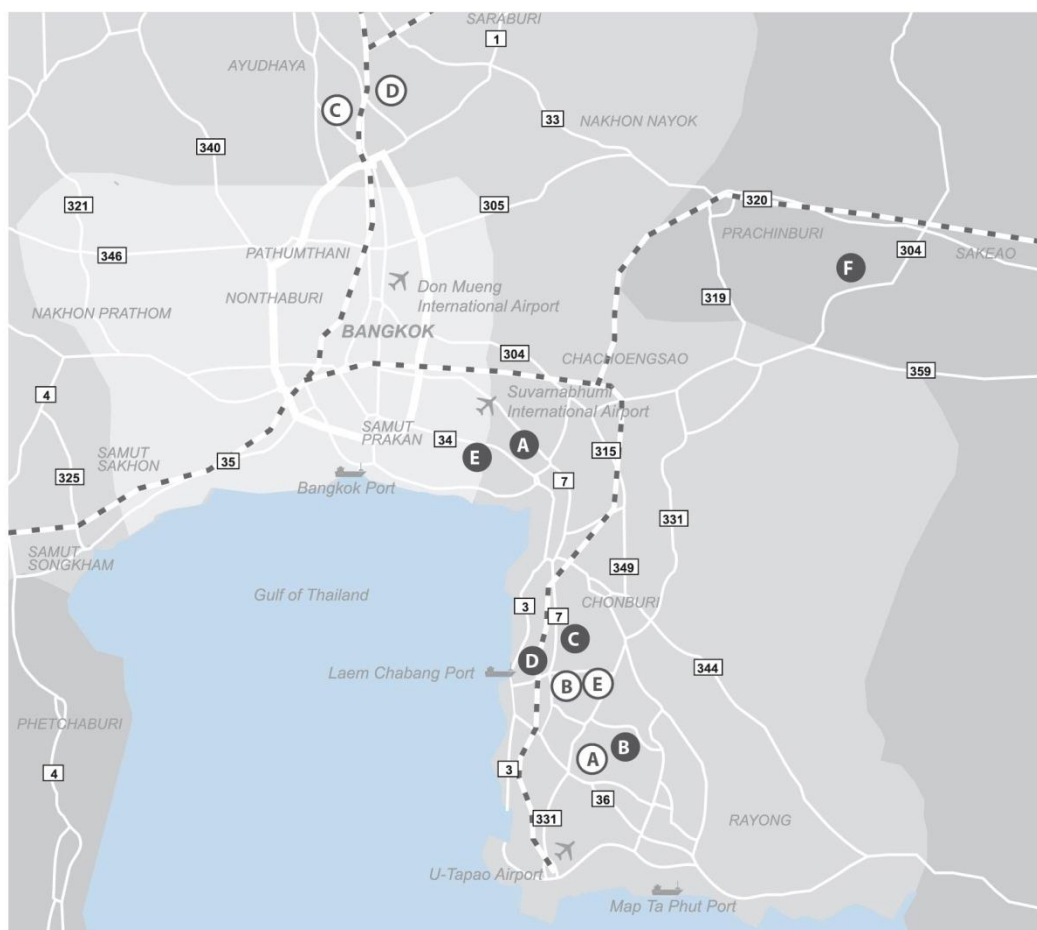
\* ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 อายุอาคารคลังสินค้าและโรงงานเฉลี่ยคำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานในแต่ละโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรมตามลำดับ

สำหรับอายุของสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรกนั้น มีสภาพดีและอายุน้อย (สภาพใหม่) โดยอาคารส่วนใหญ่มีอายุน้อยกว่า 4 ปี โดยหากคิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่อาคาร จะพบว่าพื้นที่ทั้งหมดของอาคารคลังสินค้าที่ให้เช่ามีอายุเฉลี่ยน้อยกว่า 4 ปี และพื้นที่ร้อยละ 75.09 ของพื้นที่อาคารโรงงานมีอายุเฉลี่ยน้อยกว่า 4 ปี

(2) แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม	จำนวนอาคาร		พื้นที่ ประมาณ (ตร.ม.)
	หลัง	ยูนิต	
<b>ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน-คลังสินค้า</b>			
<b>A</b> โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา	1	4	5,540
<b>B</b> โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	2	4	15,800
<b>C</b> โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา	3	5	44,418
<b>D</b> โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	2	2	9,750
<b>E</b> โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1	5	9	74,995
<b>F</b> สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี)	1	1	10,020
<b>ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน-โรงงาน</b>			
<b>A</b> นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	2	2	6,750
<b>B</b> นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	11	11	33,350
<b>C</b> นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	4	4	8,675
<b>D</b> สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	1	1	1,625
<b>E</b> นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	2	2	3,600

สัญลักษณ์  
ที่ใช้แสดง  
ในแผนที่



ที่มา ที่พาร์คและไทคอน

(3) ลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก สามารถสรุปลักษณะการลงทุนเป็นตารางได้ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า*			โรงงาน**		
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (ภาพรวม)	1. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า 2. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า 3. สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า ประมาณ 28 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า (ถึง 21 ก.พ. 2586)			กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน		
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ/นิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรม)	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา	สิทธิการเช่าที่ดิน จากที่พาร์ค 30 ปี	กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน
	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน	กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง		
	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา			นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)		
	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2			สวนอุตสาหกรรมโรจนะ		
	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี)			นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี		
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากที่พาร์ค ประมาณ 28 ปี (ถึง 21 ก.พ. 2586)	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า				
รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน	ที่ดิน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 99 ไร่ 1 งาน 9.5 ตารางวา สิทธิการเช่าและการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 105 ไร่ 3 งาน 53.6 ตารางวา		ที่ดิน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 101 ไร่ 1 งาน 92.2 ตารางวา	
	สิ่งปลูกสร้าง	กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 9 หลังแบ่งเป็น 16 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมประมาณ 85,528 ตารางเมตร สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลังแบ่งเป็น 9 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมประมาณ 74,995 ตารางเมตร		สิ่งปลูกสร้าง	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 20 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 54,000 ตารางเมตร	
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน	ไม่เกิน [*] ล้านบาท			ไม่เกิน [*] ล้านบาท		
ที่มา ที่พาร์คและไทคอน						
หมายเหตุ	*อาคารคลังสินค้าหมายถึงอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการเก็บสินค้ารวมถึงส่วนควบของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานดังกล่าว ** รวมถึงส่วนควบของอาคารโรงงานดังกล่าว					



## (4) ราคาที่ลงทุนเปรียบเทียบราคาประเมิน

โครงการ	ชื่อคลังสินค้า / โรงงาน	มูลค่า ทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน (บาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (บาท)		คิดเป็นร้อยละ ของราคาที่ได้ จากรายงาน การประเมิน ต่ำสุด
			บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์ เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เน็กซ์ส พรอพ เพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	
ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา	DG1/1	[*]	109,000,000	96,500,000	[*]
	DG1/2				
	DG1/3				
	DG1/4				
ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	W2/1	[*]	105,400,000	106,300,000	[*]
	W2/2				
	W5/1	[*]	162,100,000	176,800,000	[*]
	W5/2				
ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา	W5/1	[*]	380,400,000	388,900,000	[*]
	W5/2				
	W5/3				
	W16	[*]	81,200,000	75,800,000	[*]
	W20	[*]	292,700,000	269,100,000	[*]
ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	W2	[*]	115,500,000	108,000,000	[*]
	FZ4	[*]	81,800,000	88,300,000	[*]
สวน อุตสาหกรรม โรจนะ (ปราจีนบุรี)	W1	[*]	157,600,000	164,900,000	[*]
ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1	W1/1	[*]	222,600,000	224,900,000	[*]
	W1/2	[*]	114,800,000	117,900,000	[*]
	W1/3	[*]	151,500,000	152,800,000	[*]
	W2	[*]	43,900,000	39,900,000	[*]
	W3	[*]	164,200,000	168,100,000	[*]
	W4	[*]	365,200,000	384,400,000	[*]
	DG1/1	[*]	48,200,000	49,200,000	[*]
	DG1/2				
	DG1/3				
นิคม อุตสาหกรรม อมตะซิตี้	B1.9	[*]	76,400,000	76,400,000	[*]
	M3.3	[*]	87,900,000	86,500,000	[*]

โครงการ	ชื่อคลังสินค้า / โรงงาน	มูลค่า ทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน (บาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (บาท)		คิดเป็นร้อยละ ของราคาที่ได้ จากรายงาน การประเมิน ต่ำสุด
			บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์ เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เน็กซ์ส พรอพ เพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	
นิคม อุตสาหกรรม ปิ่นทอง	A1.8/1	[*]	51,300,000	51,400,000	[*]
	A1.8/2	[*]	51,100,000	51,200,000	[*]
	M1.8	[*]	50,600,000	50,000,000	[*]
	A3	[*]	80,300,000	79,100,000	[*]
	A2.2	[*]	59,900,000	60,500,000	[*]
	L3.2	[*]	86,400,000	87,100,000	[*]
	A2.7/3	[*]	73,000,000	72,100,000	[*]
	A2.7/2	[*]	72,000,000	72,600,000	[*]
	A2.7/1	[*]	72,000,000	72,600,000	[*]
	B3.5	[*]	92,300,000	93,100,000	[*]
L4.4	[*]	115,000,000	116,100,000	[*]	
นิคม อุตสาหกรรม บ้านหว่า (ไอเทค)	A1.3	[*]	33,100,000	36,500,000	[*]
	A1.5/3	[*]	35,800,000	39,500,000	[*]
	C2.2	[*]	58,400,000	62,600,000	[*]
	M2.2	[*]	53,600,000	57,600,000	[*]
สวน อุตสาหกรรม โรจนะ	A1.3/1	[*]	34,700,000	37,100,000	[*]
นิคม อุตสาหกรรม เหมราช ชลบุรี	M1.5/2	[*]	43,300,000	43,500,000	[*]
	M1.5/1	[*]	42,800,000	43,000,000	[*]
รวม		ไม่เกิน [*]	<b>3,866,000,000</b>	<b>3,900,300,000</b>	[*]

**(5) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์**

ที่แมนในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ซึ่งได้แก่

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า ซึ่งกองทรัสต์จะซื้อ หรือทำสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงจาก ที่พาร์ค
- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานซึ่งกองทรัสต์จะซื้อจาก ไทยคอน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง ที่พาร์คและ ไทยคอน ซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวมาโดยตลอด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว โดยจะรับผิดชอบในการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ การทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้ง การดำเนินการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจจะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สิน และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยรวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะจ่ายให้กับผู้จัดการกองทรัสต์

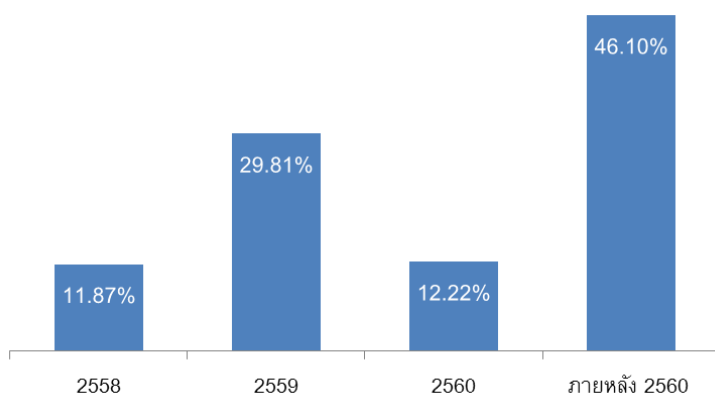
**(6) ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก**

ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์โดยทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ (“ผู้เช่ารายย่อย”) ภายใต้สัญญาเช่า โดยสัญญาส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุ 3 ปี และบางส่วนเป็นสัญญาระยะเวลาที่มีอายุระหว่าง 5 ถึง 10 ปี โดยนอกจากสัญญาเช่ายังรวมถึงสัญญาบริการ และ/หรือสัญญาบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันบางส่วนให้กับผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยผิดสัญญา

รายได้ของค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกมีการกระจายตัวใน ด้านการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า และผู้เช่ารายใหญ่ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

**(ก) การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า**

สัญญาเช่าจะครบกำหนดอายุในปีที่แตกต่างกันและไม่มีการกระจุกตัวในระยะ 3 ปีแรก โดยสัญญาเช่ามากกว่าร้อยละ 40 ของสัญญาเช่าทั้งหมด จะครบกำหนดอายุหลังจากปี 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

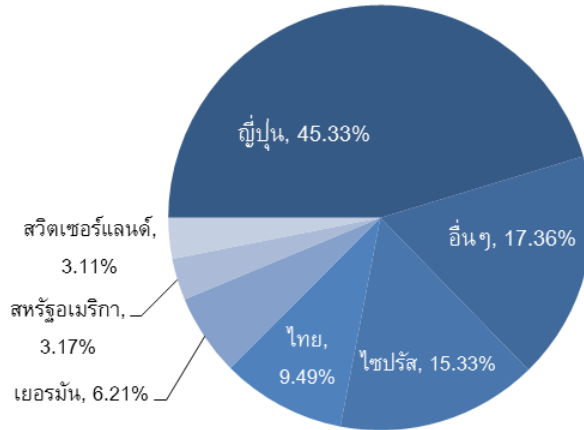


สัญญาเช่าจะครบกำหนดอายุในปี 2558 ปี 2559 ปี 2560 และหลังปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 11.87 ร้อยละ 29.81 ร้อยละ 12.22 และร้อยละ 46.10 ตามลำดับ

(ข) สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น โดยมีข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ ดังนี้

อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)\*



ที่มา ที่พาร์คและไทคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557

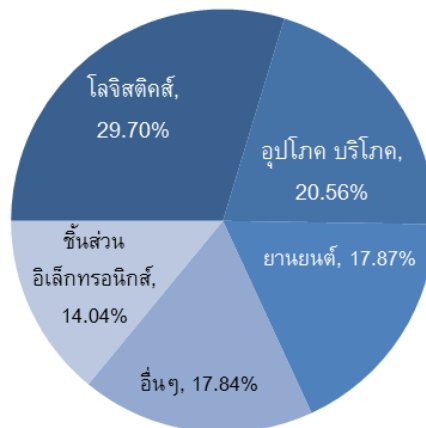
หมายเหตุ

1. รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณจะเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2557
2. ยกเว้นรายได้ของคลังสินค้า W 20 ในโครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ที่นำมาคำนวณจะเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของเดือนที่เริ่มสัญญาเช่าโดยสัญญาเช่าจะเริ่มวันที่ 1 กันยายน 2557
3. การคำนวณข้างต้น ไม่รวมรายได้ของคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง ได้แก่ W1/2 ที่โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557 วางจากการมีผู้เช่า

(ค) ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า

ผู้เช่ามีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกันและไม่กระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดเป็นการเฉพาะ โดยอุตสาหกรรมที่มีผู้เช่ามากที่สุด ได้แก่ โลจิสติกส์ รองลงมาเป็น อุปโภคบริโภค โดยมีข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามประเภทธุรกิจ ดังต่อไปนี้

อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)\*



ที่มา ที่พาร์คและไทคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557

หมายเหตุ

1. รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณจะเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2557
2. ยกเว้นรายได้ของคลังสินค้า W 20 ในโครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ที่นำมาคำนวณจะเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของเดือนที่เริ่มสัญญาเช่าโดยสัญญาเช่าจะเริ่มวันที่ 1 กันยายน 2557
3. การคำนวณข้างต้น ไม่รวมรายได้ของคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง ได้แก่ W1/2 ที่โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557 วางจากการมีผู้เช่า

## (ง) ผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรก

รายได้ตามสัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมาจากผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีความน่าเชื่อถือสูง โดยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกคิดเป็นร้อยละ 45.87 ของรายได้ตามสัญญาเช่าของทั้งหมด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1	Global Piping Solutions Ltd.	ร้อยละ	15.33
2	Mitsubishi Motors (Thailand) Co., Ltd	ร้อยละ	9.50
3	Siam Makro Public Co., Ltd.	ร้อยละ	9.49
4	Central Family Mart Co., Ltd	ร้อยละ	6.21
5	Central Watson Co., Ltd	ร้อยละ	5.34

สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกนั้น มีการกระจายตัวของอายุของสัญญาเช่าอุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า และการพึ่งพิงของผู้เช่ารายใหญ่ (รายละเอียดแสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หัวข้อ ข้อมูลทั่วไปของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าและข้อมูลผู้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน) แม้ว่ารายได้ตามสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกจะเกินกว่ากึ่งหนึ่งของรายได้ตามสัญญาเช่าทั้งหมด อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าของผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกดังกล่าวนั้นส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและอายุของสัญญาเช่าครบกำหนดในเวลาที่แตกต่างกันไป และหากพิจารณาโดยรวมแล้วจะพบว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่ารายใหญ่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีความน่าเชื่อถือ จึงคาดว่าความเสี่ยงของรายได้ตามสัญญาเช่าจากการกระจุกตัวของผู้เช่าจะมีจำกัด

## (7) ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายหลักของคลังสินค้าและโรงงาน

โครงสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก สามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ [66] และ รายได้จากให้เช่าโรงงาน คิดเป็นร้อยละ [34] ของรายได้ตามสัญญาเช่ารวมทั้งหมดโดยสัญญาเช่า รวมถึงสัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง

สำหรับสัญญาเช่าที่เป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุ 3 ปี ส่วนใหญ่มีการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการแบบคงที่ตลอดอายุสัญญา และสำหรับสัญญาระยะเวลาที่มีอายุระหว่าง 5 ถึง 10 ปี จะมีการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการทั้งแบบคงที่ หรือ มีการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการเป็นลำดับขั้นตามอายุสัญญา

โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายหลัก		(หน่วย: ล้านบาท)			
คลังสินค้า	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ไตรมาส 1 ปี 2557	
รายได้ค่าเช่าหลัก	-	1.39	21.47	11.33	
รายได้ค่าบริการ	-	1.15	17.89	9.45	
รายได้ค่าบริการส่วนกลาง	-	0.04	2.35	1.43	
รายได้ค่าเช่ารวม	-	2.58	41.71	22.21	
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	-	0.06	0.07	0.18	
โรงงาน	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ไตรมาส 1 ปี 2557	
รายได้ค่าเช่าหลัก	13.05	9.80	22.47	9.00	
รายได้ค่าบริการ	10.95	8.11	18.91	7.96	
รายได้ค่าเช่ารวม	24.00	17.91	41.38	16.95	
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	0.06	5.84	3.51	0.09	

ที่มา ที่พาร์คและไทยคอน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557

หมายเหตุ

- ในปี 2554 ไม่มีรายได้ของคลังสินค้า เนื่องจากยังไม่มีคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมโรงงาน ในปี 2555 และปี 2556 เป็นจำนวน 5,841,408 บาท และ 3,512,907 บาท ตามลำดับ เป็นค่าซ่อมแซมอาคาร เนื่องจากผลกระทบจากมหาอุทกภัยในปี 2554
- สำหรับโรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ประสบมหาอุทกภัยในปี 2554 คิดเป็นร้อยละ 19.07 ของพื้นที่โรงงานทั้งหมดที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวยังมีศักยภาพในการลงทุนเนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งผลิตผลิตภัณฑ์ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และอาหารที่สำคัญของประเทศ และนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรกนั้นได้ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง เช่น กำแพงกันน้ำ และปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบระบายน้ำ รวมทั้งพัฒนาระบบการเตือนภัย เพื่อป้องกันความเสียหายจากอุทกภัยที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตแล้ว

**อัตรการเช่าพื้นที่ในอดีต**

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกประกอบด้วยคลังสินค้าจำนวน 14 หลัง 25 ยูนิต และโรงงานจำนวน 20 หลัง โดยมีข้อมูลในอดีตเกี่ยวกับอัตรการเช่าพื้นที่อัตรค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่เช่า จำนวนอาคารที่สร้างเสร็จ ดังต่อไปนี้

อัตรการเช่าพื้นที่ในอดีต				
คลังสินค้าและโรงงาน	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ไตรมาส 1 ปี 2557
อัตรการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.00	48.59	69.04	95.57

คลังสินค้า	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ไตรมาส 1 ปี 2557
อัตรการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	-	36.51	69.64	91.11
อัตรค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	-	136.88	140.83	142.74
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	-	25,540	55,990	66,270
จำนวนคลังสินค้าที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	-	9	14	15

ที่มา ที่พาร์ค ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557

**หมายเหตุ**

- อัตรค่าเช่าเฉลี่ยคำนวณจากค่าเช่าตามสัญญาที่มีการปรับปรุงโดยหักค่าเช่าสำหรับระยะเวลาปลอดค่าเช่าออก (Rent-free Period) และถ่วงน้ำหนักด้วยขนาดของพื้นที่เช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริง ณ ช่วงเวลาที่อ้างอิงตามตาราง
- การเพิ่มขึ้นของอัตรค่าเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าในปี 2555 ถึง 2556 (3.95 บาท/ตร.ม.) และปี 2556 ถึงไตรมาส 1 ปี 2557 (1.91 บาท/ตร.ม.) เนื่องจากคลังสินค้าที่นำมาคำนวณหาอัตรค่าเช่าเฉลี่ยในแต่ละปีมีทำเลและลักษณะที่แตกต่างกัน
- ในปี 2554 ยังไม่มีรายได้ของคลังสินค้า เนื่องจากยังไม่มียูนิตคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก
- อัตรการเช่าพื้นที่ คำนวณจากการมีอยู่ของผู้เช่ารายเดือน ของงวดนั้นๆ ของคลังสินค้าที่สร้างเสร็จ

โรงงาน	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ไตรมาส 1 ปี 2557
อัตรการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.00	62.08	92.30	100.00
อัตรค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	178.09	183.33	184.17	185.33
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	13,450	17,700	29,150	36,350
จำนวนโรงงานที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	6	8	13	15

ที่มา ไทยคอน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557

**หมายเหตุ**

- อัตรค่าเช่าเฉลี่ยคำนวณจากค่าเช่าตามสัญญาที่มีการปรับปรุงโดยหักค่าเช่าสำหรับระยะเวลาปลอดค่าเช่าออก (Rent-free Period) และถ่วงน้ำหนักด้วยขนาดของพื้นที่เช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริง ณ ช่วงเวลาที่อ้างอิงตามตาราง
- การเพิ่มขึ้นของอัตรค่าเช่าเฉลี่ยของโรงงานในปี 2554 ถึง 2555 (5.24 บาท/ตร.ม.) ในปี 2555 ถึง 2556 (0.84 บาท/ตร.ม.) และในปี 2556 ถึงไตรมาส 1 ปี 2557 (1.16 บาท/ตร.ม.) เนื่องจากโรงงานที่นำมาคำนวณหาอัตรค่าเช่าเฉลี่ยในแต่ละปีมีทำเลและลักษณะที่แตกต่างกัน
- อัตรการเช่าพื้นที่ของโรงงาน ใน ปี 2554 ถึง ปี 2555 ลดลงร้อยละ 37.92 นั้นสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยเมื่อปลายปี 2554 และปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี 2555 ถึง 2556 ร้อยละ 30.22 และปี 2556 ถึงไตรมาส 1 ปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.70
- อัตรการเช่าพื้นที่ คำนวณจากการมีอยู่ของผู้เช่ารายเดือน ของงวดนั้นๆ ของโรงงานที่สร้างเสร็จ

1.7 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันจัดตั้งกองทรัสต์

[\*]



1.8 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
<p>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์</li> <li>ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</li> </ul> <p>• ค่าธรรมเนียมพิเศษ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่เกิน [0.50%] ต่อปีของ TAV</li> <li>ไม่เกิน [4.00%] ต่อปี ของ รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ</li> <li>ไม่เกิน [20%] ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ต่อปี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่เกิน [0.25%] ต่อปีของ TAV</li> <li>ไม่เกิน [2.00%] ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนอาคารคลังสินค้าและ</li> <li>ไม่เกิน [4.00%] ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนอาคารโรงงาน</li> <li>อัตราแปรผันระหว่าง [0.00 ถึง 10.50%] ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในส่วนอาคารคลังสินค้า และ</li> <li>อัตราแปรผันระหว่าง [0.00 ถึง 19.50%] ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในส่วนอาคารโรงงาน</li> </ul>
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่	<ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่เกิน [4] เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญากับผู้เช่ารายใหม่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตามที่จ่ายจริง</li> </ul>
ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่เกิน [5.00%] ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตามที่จ่ายจริง</li> </ul>
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกิน [0.15%] ต่อปีของ NAV	ไม่เกิน [0.15%] ต่อปีของ NAV
ค่าธรรมเนียมผู้รับฝากทรัพย์สิน	ไม่เกิน [0.03%] ต่อปีของ NAV	ไม่เกิน [0.03%] ต่อปีของ NAV
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน [0.05%] ต่อปีของ NAV	ไม่เกิน [0.03%] ต่อปีของ NAV
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน*	ไม่เกิน [*] บาท	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์*	ไม่เกิน [2.00] % ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย	ตามที่จ่ายจริง
ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายหน่วยทรัสต์*	ไม่เกิน [*] บาท	ตามที่จ่ายจริง

ที่มา ทีแมน

หมายเหตุ อัตราค่าธรรมเนียมที่แสดงไว้ในที่นี้ เป็นอัตราตามที่จ่ายจริงที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดที่ตนเองเดียวกัน TAV หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value) และ NAV หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (Net Asset Value)

\* เป็นค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเป็นรายครั้ง เมื่อมีการระดมทุนเพิ่มเติม

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
<p><b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น</b></p> <p>(1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์</p> <p>(2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <p>(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี</p> <p>(4) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน สิทธิทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์</p> <p>(5) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหลักทรัพย์</p> <p>(6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน</p> <p>(7) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษีค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ</p> <p>(8) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> <li>• ไม่เกิน [10%] ของ NAV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> <li>• ตามที่จ่ายจริง</li> </ul>
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

**ที่มา** ทีแมน

**หมายเหตุ** อัตราค่าธรรมเนียมที่แสดงไว้ในที่นี้ เป็นอัตราตามที่จ่ายจริงที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดที่ตนเองได้ยกเว้น TAV หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value) และ NAV หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (Net Asset Value)

\* เป็นค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเป็นรายครั้ง เมื่อมีการระดมทุนเพิ่มเติม

## 1.9 เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

1. มีผู้จองซื้อไม่ถึง 250 ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
2. มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล
3. มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ บริษัทฯ หรือผู้ลงทุนต่างตัว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
4. ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จ ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

## 2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนที่เสนอขายในครั้งนี้มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาหนังสือชี้ชวนฉบับนี้อย่างรอบคอบโดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ ก่อนการตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้

### 2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 2.1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญา
- 2.1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า
- 2.1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า จากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นกองทรัสต์หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน
- 2.1.4 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2.1.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และที่พาร์ตเนอร์ไทยคอนที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อ การดำเนินการของกองทรัสต์
- 2.1.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

### 2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

- 2.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง
- 2.2.2 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า
- 2.2.3 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญา
- 2.2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตก่อสร้าง
- 2.2.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด
- 2.2.6 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าและ/หรืออุตสาหกรรมและ/หรือสัญชาติของผู้เช่า

- 2.2.7 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 2.2.8 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำกับผู้จำหน่ายสินทรัพย์ในการซื้อทรัพย์สินบางรายการ
- 2.2.9 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวในโครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1
- 2.2.10 ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์มีข้อจำกัดและ/หรือภาระในการให้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินบางรายการ

## 2.3 ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 2.3.1 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ
- 2.3.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติอุบัติภัยและการก่อวินาศภัย
- 2.3.3 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน
- 2.3.4 ความเสี่ยงจากผลกระทบทางธุรกิจต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ รวมถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.3.5 ความเสี่ยงจากผลประกอบการจริงของกองทรัสต์อาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในเอกสารฉบับนี้
- 2.3.6 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขายและการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- 2.3.7 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 2.3.8 ความเสี่ยงจากการที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้
- 2.3.9 ความเสี่ยงจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนในราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) หรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัพย์ ของกองทรัสต์ในขณะนั้น
- 2.3.10 ความเสี่ยงอันเกิดจากตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เนื่องจากหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ประเภทใหม่ในประเทศไทย