

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์ (Fact Sheet)

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์ (Fact Sheet)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
(TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ [website](#) ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ชื่อทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
ชื่อทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อทรัสต์	TREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท ไทยคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ทีแมน”)
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ. บัวหลวง”)

1. ข้อมูลที่สำคัญของทรัสต์

อายุทรัสต์	ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)	สำหรับทรัพย์สินหลักที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง 1. บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) และ 2. บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทยคอน”)
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงเทพ”)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ลักษณะการเสนอขาย	เป็นเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนทั่วไปในครั้งแรก (Initial Public Offering, "IPO") โดยเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย
มูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่เกิน 3,425,000,000 บาท โดยมูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้นจะขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยที่เสนอขาย (โดยการระดมทุนในครั้งนี้เป็นการระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 3,425,000,000 บาท และ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 860,000,000 บาท มูลค่าระดมทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 4,285,000,000 บาท)
จำนวนหน่วยที่เสนอขายทั้งสิ้น	ไม่เกิน 342,500,000 หน่วย
ราคาเสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วย
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	เป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดการโอนเว้นแต่ข้อจำกัดการโอนที่เป็นไปตามกฎหมายซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ลักษณะการเสนอขาย	<p>สัดส่วนการเสนอขายต่อนักลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> • นักลงทุนสถาบัน ไม่เกิน 150,000,000 หน่วย • ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 70,000,000 หน่วย (ได้แก่ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 11 แต่ไม่เกินร้อยละ 16 และ Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 6 แต่ไม่เกินร้อยละ 11 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายทั้งสิ้น ทั้งนี้ จำนวนดังกล่าวจะไม่รวมส่วนของการจัดสรรหลักทรัพยที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อหลักทรัพยทั้งหมด) • ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ไม่เกิน 120,000,000 หน่วย • ผู้จองซื้อรายย่อย ไม่เกิน 30,000,000 หน่วย (โปรดดูค่านิยามของนักลงทุนแต่ละประเภทในส่วนที่ 3 ของเอกสารฉบับนี้)
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("ธนาคารกรุงเทพ")
วิธีการจัดสรร	จัดสรรโดยใช้ดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย
จำนวนเงินจองซื้อขั้นต่ำ	20,000 บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท
ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์	วันที่ 8 ถึง 9 ธันวาคม 2557 ในเวลาทำการของสาขาที่เปิดรับจองซื้อและวันที่ 11 ธันวาคม 2557 ก่อนเวลา 12.00 น.

ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อรายย่อยจะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 200,000 หน่วยต่อ 1 ราย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายย่อยครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายย่อยก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

1.2 ความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

สำหรับสำหรับราคาสูงสุดของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกจากที่พาร์คและไทยคอนจะไม่เกิน 4,250 ล้านบาท (สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณไม่เกิน 442 ล้านบาท หรือประมาณไม่เกินร้อยละ 11.59) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้เนื่องจากหากพิจารณาจากกรณีที่ไม่มีการกู้ยืมประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกของทรัสต์จะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 6.52 ซึ่งจะต่ำกว่าอัตราเงินปันผล (Dividend Yield) จากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเทียบเคียงโดยพิจารณาจาก ประเภทของทรัพย์สินที่ลงทุน การลงทุนในกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่า และขนาดของทุนจดทะเบียนสูงกว่า 4,000 ล้านบาท และไม่มี การกู้ยืม กองทุนรวมที่เทียบเคียงได้จะมีอัตราเงินปันผลเฉลี่ย (Dividend Yield) เท่ากับร้อยละ 6.81 แต่เนื่องจากทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนนั้นผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่ายังมีโอกาสในการบริหารทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนให้แสวงหารายได้เพิ่มเติม เช่น การแสวงหารายได้เพิ่มเติมจากการให้เช่าพื้นที่หลังคาคลังสินค้าเพื่อติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งปัจจุบันการให้เช่าพื้นที่ติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ได้ดำเนินการบนคลังสินค้าหลายแห่งของพาร์คแล้วโดยสามารถให้เช่าในอัตรา 5 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีสัดส่วนพื้นที่เช่าหลังคาต่อพื้นที่ให้เช่าของอาคารในสัดส่วน 1:1 อย่างไรก็ตาม การดำเนินการนำหลังคาคลังสินค้ามาติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ดังกล่าวจะต้องขอความยินยอมผู้เช่ารายย่อยและติดต่อหาผู้ที่มีใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจดังกล่าว ศักยภาพในการเพิ่มรายได้จากที่ตั้งคลังสินค้าซึ่งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง) ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 51 ของพื้นที่คลังสินค้าทั้งหมดที่ทรัสต์จะลงทุนซึ่งสามารถใช้จัดเก็บสินค้าได้หลากหลายประเภทกว่าในพื้นที่ประเภทอื่นและมีศักยภาพในการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้น การสร้างประโยชน์เพิ่มเติมจากพื้นที่เช่าเนื่องจากโรงงานที่ทรัสต์จะลงทุนนั้นมี ค่า Floor Area Ratio (FAR) (สัดส่วนระหว่างพื้นที่เช่าต่อเนื้อที่ดินรวมทั้งหมด) อยู่ประมาณ 33.4% ซึ่งต่ำกว่าเมื่อเทียบกับโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมที่ทรัพย์สินส่วนใหญ่ตั้งอยู่ซึ่งมี FAR ที่ประมาณ 55% โดยสัดส่วนที่ต่ำกว่านี้มีผลทำให้ทรัสต์สามารถสร้างรายได้เพิ่มโดยเพิ่มพื้นที่ในการเช่าด้วยต่อเติมอาคารโรงงานเดิมหรือสร้างโรงงานใหม่ในพื้นที่เดิมได้ตามความต้องการของผู้เช่ารายย่อยซึ่งเป็นผลให้ทรัสต์มีโอกาสได้รับรายได้เพิ่มเติมจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น รวมถึงมีความเห็นบางประการที่แตกต่างไปจากผู้ประเมินอิสระ (โดยมีรายละเอียดแสดงในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 การลงทุนในทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

ทั้งนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกของทรัสต์ในกรณีมีการกู้ยืมในสัดส่วนร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดที่ลงทุนครั้งแรก หรือไม่เกิน 860 ล้านบาท (รายละเอียดการกู้ยืมแสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนครั้งแรก) จะได้อัตราผลตอบแทนร้อยละ 7.21 แม้ว่าจะสูงกว่ากรณีที่ไม่มีการกู้ยืมร้อยละ 6.52 แต่ผู้ลงทุนจะมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมของทรัสต์ด้วยเช่นกัน ตามที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 1.1.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

อนึ่งการที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,250 ล้านบาท จะทำให้ผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนในกรณีมีการกู้ยืมเงิน ประมาณร้อยละ 7.21 เปรียบเทียบกับกรณีที่ทรัสต์ลงทุนในราคาประเมินต่ำสุดที่ 3,809 ล้านบาท โดยผู้ลงทุนจะได้ผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 7.34 โดยมีรายละเอียดเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของทรัสต์ในกรณีต่างๆ ดังนี้

	ราคาซื้อ (ล้านบาท)	ประมาณการอัตราผลตอบแทน (ร้อยละ)	อัตราเงินปันผลเฉลี่ยของกองทุนรวม 3 กองทุนที่นำมาเปรียบเทียบ (ร้อยละ)
หากทรัสต์ซื้อในราคาประเมิน ต่ำสุด (ไม่มีการกู้ยืม)	3,809	7.34	-
ราคาที่ทรัสต์จะทำการซื้อ ทรัพย์สินโดยไม่มีการกู้ยืมเงิน	ไม่เกิน 4,250	ไม่ต่ำกว่า 6.52	6.81 ¹
ราคาที่ทรัสต์จะทำการซื้อ ทรัพย์สินโดยมีการกู้ยืมเงิน	ไม่เกิน 4,250	ไม่ต่ำกว่า 7.21	-

อย่างไรก็ดี การกำหนดราคาทรัพย์สินสุดท้ายที่ทรัสต์จะลงทุน จะกำหนดจากการรวบรวมความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน ณ อัตราผลตอบแทนที่ต่างกัน (Bookbuilding) โดยราคาทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายที่ได้จากการทำ Bookbuilding อาจต่ำกว่าหรือเท่ากับมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินดังกล่าวโดยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดตลอดจนผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีลักษณะใกล้เคียงที่เสนอขาย ณ เวลานั้นๆ อีกด้วย

นอกเหนือจากอัตราผลตอบแทนที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจะได้รับเงินสดจากการลดทุนอันเนื่องจากสภาพคล่องส่วนเกินซึ่งเกิดจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายเงินสด ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีอัตราประมาณร้อยละ 0.54 เมื่อคำนวณจากราคาที่ทรัสต์จะทำการซื้อทรัพย์สิน ไม่เกิน 4,250 ล้านบาท

1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ทีแมน”) ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust) ต่อประชาชนทั่วไปในครั้งแรก (IPO) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 99 ไร่ 98.5 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 8 หลัง 12 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 79,988 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 46.0 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 5,540 ตารางเมตร
3. สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 98 ไร่ 3 งาน 7.6 ตารางวา และ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง 9 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 74,995 ตารางเมตร อายุสิทธิการเช่าประมาณ 28 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า (ถึง 21 ก.พ. 2586)
4. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 101 ไร่ 1 งาน 92.2 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 20 หลัง พื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 54,000 ตารางเมตร

¹ อัตราเงินปันผลเฉลี่ยของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัสต์ โดยพิจารณาจากประเภทของทรัพย์สินที่ลงทุน การลงทุนในกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่า ขนาดของทุนจดทะเบียนสูงกว่า 4,000 ล้านบาท และไม่มีการกู้ยืม ซึ่งได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเทรียล (HPF) มีอัตราเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (“Dividend Yield”) 6.51%, 6.96% และ 6.92% ตามลำดับ โดยคำนวณจากเงินปันผลที่จ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนย้อนหลัง 4 ไตรมาส หรือ ทำให้เป็นรายปี (Annualized) แล้วหารด้วยราคาปิดเฉลี่ยย้อนหลัง 15 วันที่มีการซื้อขาย (Trading Day) สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 (โดยทั้ง 3 กองทุนรวมไม่มีการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินในรอบ 4 ไตรมาস্য้อนหลัง)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าเป็นหลัก หรือบางกรณี ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อมุ่งเน้นการก่อให้เกิดรายได้ โดยคาดว่าจะได้รับเงินจากการระดมทุนในครั้งนี้อาจไม่เกิน 3,425 ล้านบาท และจากการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 860 ล้านบาท โดยเมื่อหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้วจะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 4,250 ล้านบาท

1.4 การกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนครั้งแรกของทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับ ธนาคารกรุงเทพ ซึ่งมีรายละเอียดเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

<p>ธนาคารผู้ให้เงินกู้</p> <p>ผู้ขอสินเชื่อ</p> <p>วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน</p> <p>วงเงินกู้</p>	<p>ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)</p> <p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน</p> <p>เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลัก</p> <p>ไม่เกิน 1,350,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) จำนวนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนซื้อทรัพย์สินหลักครั้งแรก 860,000,000 บาท หรือประมาณร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด (Total Asset Value) 2) ส่วนที่เหลือเบิกถอนภายในปี 2558 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม โดยจะดำเนินการขออนุมัติลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่ได้ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และนโยบายการทำรายการระหว่างทรัสต์และผู้จัดการ กองทรัสต์ 								
<p>ประเภทของอัตราดอกเบี้ย</p> <p>อัตราดอกเบี้ย</p>	<p>อัตราดอกเบี้ยลอยตัว</p> <p>ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 1.25</p> <p>โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภท เงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimum Loan Rate, “MLR”)</p>								
<p>การชำระดอกเบี้ย</p>	<p>ชำระรายเดือน</p>								
<p>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้*</p>	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">ปีที่ 1 ถึงปีที่ 7</td> <td>ปลอดการชำระคืนเงินต้น</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 8</td> <td>ชำระคืนร้อยละ 9.00 ของเงินต้น</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 9</td> <td>ชำระคืนร้อยละ 14.00 ของเงินต้น</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 10</td> <td>ชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมด</td> </tr> </table>	ปีที่ 1 ถึงปีที่ 7	ปลอดการชำระคืนเงินต้น	ปีที่ 8	ชำระคืนร้อยละ 9.00 ของเงินต้น	ปีที่ 9	ชำระคืนร้อยละ 14.00 ของเงินต้น	ปีที่ 10	ชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมด
ปีที่ 1 ถึงปีที่ 7	ปลอดการชำระคืนเงินต้น								
ปีที่ 8	ชำระคืนร้อยละ 9.00 ของเงินต้น								
ปีที่ 9	ชำระคืนร้อยละ 14.00 ของเงินต้น								
ปีที่ 10	ชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมด								
<p>ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น</p>	<p>ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น จำนวน 84 เดือน* หลังจากนั้นจะชำระเป็นราย 6 เดือน</p>								
<p>หลักประกันการกู้ยืม</p> <p>เงื่อนไขการกู้ยืม</p>	<p>ไม่มีหลักประกัน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ไม่จำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของทรัสต์ (Negative Pledge) 2. ตกลงให้ธนาคารผู้ให้เงินกู้มีสิทธิในการให้บริการทางการเงินก่อนสถาบันการเงินอื่น ในกรณีที่อัตราหรือราคาที่ได้รับจากธนาคารผู้ให้เงินกู้ อยู่ในอัตราที่เทียบเท่ากับหรือดีกว่าสถาบันการเงินอื่น (Right to Match) 3. ทรัสต์ต้องไม่ปฏิบัติในเรื่องต่างๆตามที่ระบุส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 หัวข้อการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนครั้งแรก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร (Consent) 								

ที่มา ที่แมน ณ วันที่ 30 กันยายน 2557

*เริ่มนับวันที่ 1 ธันวาคม 2557 เป็นวันแรกของแต่ละปีของการชำระคืนเงินกู้ยืม

อย่างไรก็ดี ทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 ข้อ 1 หัวข้อ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ ในการกู้ยืมครั้งนี้ ทรัสต์อาจกู้ยืมต่ำกว่าจำนวน 1,350 ล้านบาทตามที่ได้ระบุไว้ในข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าในการลงทุนครั้งแรกนี้ จะกู้ยืมเป็นมูลค่าประมาณร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมด หรือคิดเป็นมูลค่าเงินกู้ยืมโดยประมาณไม่เกิน 860 ล้านบาท ทั้งนี้ มูลค่าเงินกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริงจะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด จำนวนเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และราคาสุดท้ายของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาใช้เงินกู้ยืมสำหรับการเข้าลงทุนในครั้งนี้ในจำนวนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกเหนือจากการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ ในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยกระบวนการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนั้นจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ นโยบายการลงทุนในอนาคต เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด และเป็นการลงทุนเพื่อประโยชน์ของทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

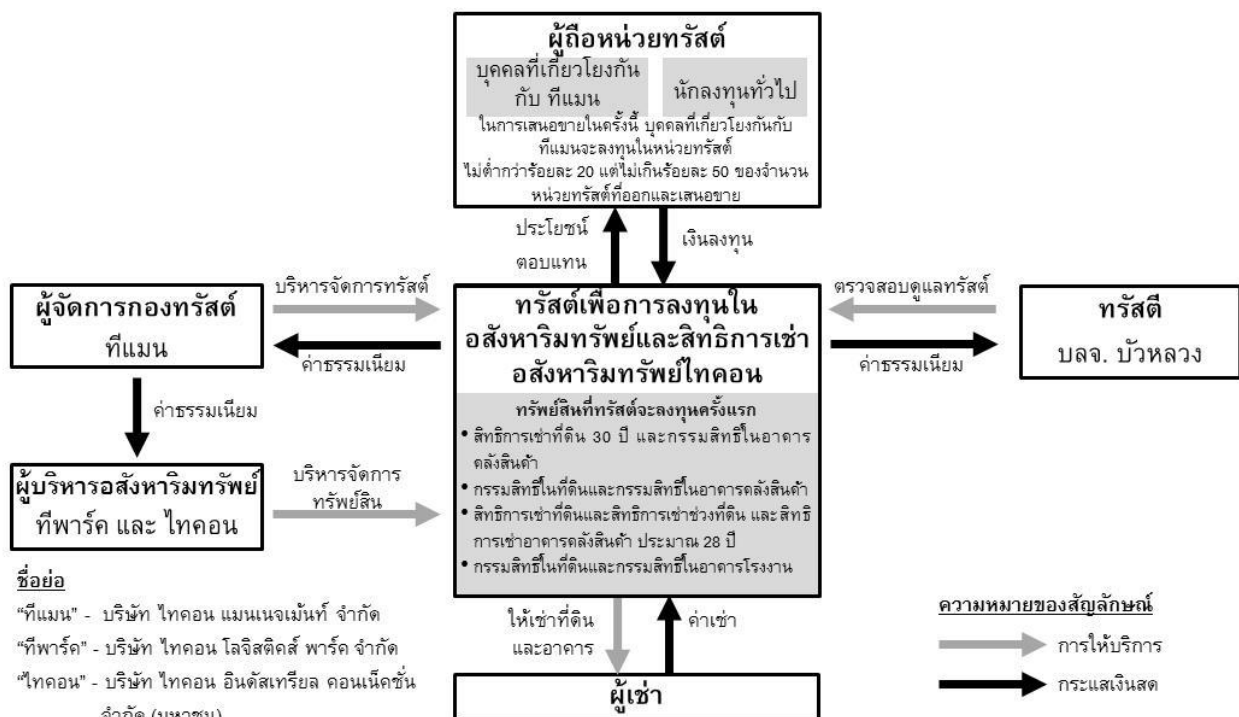
1.4 การจัดตั้งทรัสต์และโครงสร้างของทรัสต์

ทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, "REIT") เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป และผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้ว ทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก และที่แมนในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะทำหน้าที่บริหารจัดการทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เป็นต้น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่พาร์คและไทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของทรัสต์ในการลงทุนครั้งแรก เพื่อนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่ทรัสต์ได้ลงทุนหรือมีไว้ โดยรายได้ที่ทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลาง

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ (Trustee) ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed) สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้ทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แผนภาพแสดงโครงสร้างของทรัสต์



1.5 นโยบายการลงทุน

การลงทุนของทรัสต์มี 2 ประเภท คือ การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อเป็นการบริหารทรัพย์สินที่เป็นสภาพคล่องส่วนเกินให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนแก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นคลังสินค้า โรงงาน และ/หรือสำนักงาน ทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าสัดส่วนที่กฎหมายกำหนดซึ่งในปัจจุบันได้แก่ร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายได้แล้ว และมีสิทธิออกเสียงของบริษัทนั้น และผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะต้องมีมาตรการหรือกลไกในการดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด รวมถึงการถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอนุญาต)

1.6 ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

(1) ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

ตารางสรุปข้อมูลของคลังสินค้าและโรงงานให้เข้าแยกตามที่ตั้ง

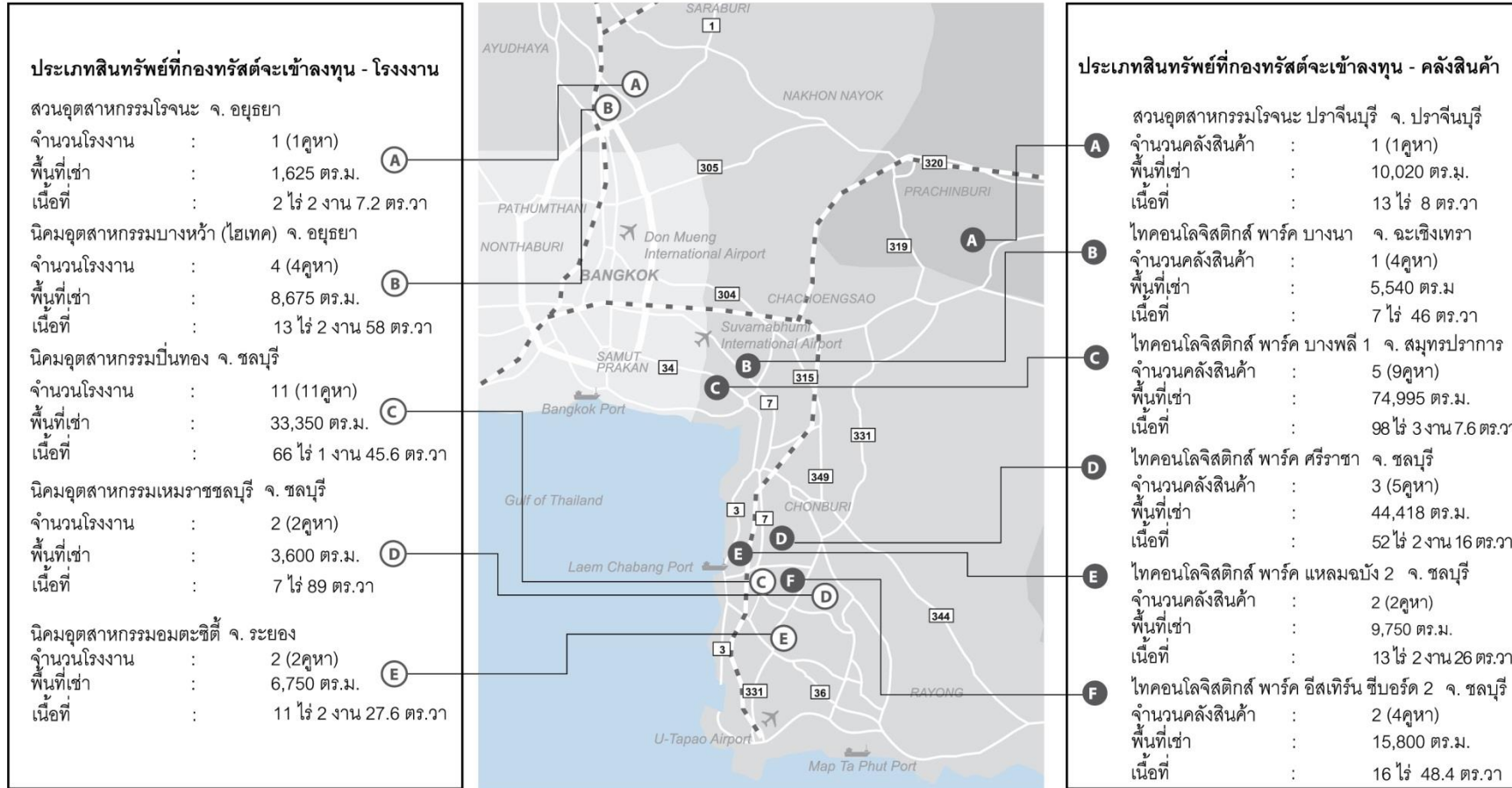
โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	อายุอาคาร เฉลี่ย (ปี)*
คลังสินค้า			
โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา	4	5,540	2.1
โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	4	15,800	1.9
โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา	5	44,418	0.7
โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	2	9,750	1.2
โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1	9	74,995	0.2
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี)	1	10,020	-
รวมคลังสินค้า	25	160,523	0.6
โรงงาน			
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
รวมโรงงาน	20	54,000	2.6

หมายเหตุ

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

สำหรับอายุของสิ่งปลูกสร้างที่ทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรกนั้น มีสภาพดีและอายุน้อย (สภาพใหม่) โดยอาคารส่วนใหญ่มีอายุน้อยกว่า 4 ปี โดยหากคิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่อาคาร จะพบว่าพื้นที่ทั้งหมดของอาคารคลังสินค้าที่ให้เช่ามีอายุเฉลี่ยน้อยกว่า 4 ปี และพื้นที่ร้อยละ 75.09 ของพื้นที่อาคารโรงงานมีอายุน้อยกว่า 4 ปี

(2) แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก



ที่มา ที่พาร์คและไทคอน

ลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า*				โรงงาน**			
ลักษณะการลงทุนของทรัสต์ (ภาพรวม)	1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า 2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า 3. สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า ประมาณ 28 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า (ถึง 21 ก.พ. 2586)				กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน			
ลักษณะการลงทุนของทรัสต์ (แยกตามโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม)	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา	จำนวน 4 ยูนิต	สิทธิการเช่าที่ดิน จากที่พาร์ค 30 ปี	กรรมสิทธิ์ใน อาคารคลังสินค้า	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้	จำนวน 2 ยูนิต	กรรมสิทธิ์ ในที่ดิน	กรรมสิทธิ์ ในอาคาร โรงงาน
	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2	จำนวน 4 ยูนิต	กรรมสิทธิ์ใน ที่ดิน	กรรมสิทธิ์ใน อาคารคลังสินค้า	นิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง	จำนวน 11 ยูนิต		
	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา	จำนวน 5 ยูนิต			นิคมอุตสาหกรรม บ้านหว้า (ไฮเทค)	จำนวน 4 ยูนิต		
	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมณบัง 2	จำนวน 2 ยูนิต			สวนอุตสาหกรรม โรจนะ	จำนวน 1 ยูนิต		
	สวนอุตสาหกรรม โรจนะ (ปราจีนบุรี)	จำนวน 1 ยูนิต			นิคมอุตสาหกรรม เขมราชชลบุรี	จำนวน 2 ยูนิต		
	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1	จำนวน 9 ยูนิต	สิทธิการเช่าที่ดิน และ สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน จากที่พาร์ค ประมาณ 28 ปี (ถึง 21 ก.พ. 2586)	สิทธิการเช่า อาคารคลังสินค้า				
รายละเอียดทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุน	ที่ดิน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 99 ไร่ 0 งาน 98.5 ตารางวา		ที่ดิน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 101 ไร่ 1 งาน 92.2 ตารางวา			
		สิทธิการเช่าและการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 105 ไร่ 3 งาน 53.6 ตารางวา (แบ่งเป็นสิทธิการเช่าประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 73.6 ตารางวา และการเช่าช่วงประมาณ 72 ไร่ 3 งาน 98.0 ตารางวา)						
	สิ่งปลูกสร้าง	กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 9 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมประมาณ 85,528 ตารางเมตร		สิ่งปลูกสร้าง	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 20 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 54,000 ตารางเมตร			
		สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมประมาณ 74,995 ตารางเมตร						
มูลค่าที่ทรัสต์จะลงทุน	ไม่เกิน 2,838 ล้านบาท				ไม่เกิน 1,412 ล้านบาท			

ที่มา ที่พาร์คและไทคอน

หมายเหตุ * อาคารคลังสินค้า หมายถึง อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการเก็บสินค้า รวมถึงส่วนควบของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานดังกล่าว

** รวมถึงส่วนควบของอาคารโรงงานดังกล่าว

(3) ราคาที่ลงทุนเปรียบเทียบราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุน และข้อมูลราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกตาม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทของทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	มูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุน (บาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สินในแต่ละกลุ่ม ⁽¹⁾ (บาท)		สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
			Knight Frank ⁽³⁾	Nexus ⁽⁴⁾	
คลังสินค้า	(1) กรรมสิทธิ์ที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า	ไม่เกิน 1,495,405,498	1,376,700,000	1,378,100,000	11.59 ⁽²⁾
	(2) สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า	ไม่เกิน 107,675,444	109,000,000	96,500,000	11.59 ⁽²⁾
	(3) สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า ประมาณ 28 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า (ถึง 21 ก.พ. 2586)	ไม่เกิน 1,234,529,654	1,110,400,000	1,137,200,000	11.59 ⁽²⁾
	รวมการลงทุนในคลังสินค้า	ไม่เกิน 2,837,610,596	2,596,100,000	2,611,800,000	11.59 ⁽²⁾
โรงงาน	กรรมสิทธิ์ที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน	ไม่เกิน 1,412,389,404	1,269,900,000	1,288,500,000	11.59 ⁽²⁾
รวมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนทั้งหมด		ไม่เกิน 4,250,000,000	3,866,000,000	3,900,300,000	11.59⁽²⁾
รวม ราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการ			3,808,900,000		

หมายเหตุ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2557

(2) คิดเป็นร้อยละของราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ต่ำสุดของแต่ละรายการของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

(3) Knight Frank หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

(4) Nexus หมายถึง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้ง 2 รายเลือกใช้ราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ว่าราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้เป็นมูลค่าที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนกว่าราคาประเมินตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

(4) ราคาประเมินตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ประเภทของทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	ราคาประเมินของทรัพย์สินโดยวิธีคิดต้นทุนทดแทน (บาท)	
		Knight Frank ⁽¹⁾	Nexus ⁽²⁾
คลังสินค้า	(1) กรรมสิทธิ์ที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า	1,314,800,000	1,206,500,000
	(2) สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า	106,200,000	116,200,000
	(3) สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า ประมาณ 28 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า (ถึง 21 ก.พ. 2586)	1,118,800,000	1,183,100,000
	รวมการลงทุนในคลังสินค้า	2,539,800,000	2,505,800,000
โรงงาน	กรรมสิทธิ์ที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน	953,600,000	940,500,000
รวมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนทั้งหมด		3,493,400,000	3,446,300,000

หมายเหตุ (1) Knight Frank หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (2) Nexus หมายถึง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2557

ราคาประเมินตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ข้างต้นมีไว้เพื่อใช้อ้างอิงในการพิจารณาเกี่ยวกับการทำสัญญาประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนเพียงเท่านั้น

(5) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

ที่แมนในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ซึ่งได้แก่

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 99 ไร่ 98.5 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 8 หลัง 12 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 79,988 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 46.0 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 5,540 ตารางเมตร
3. สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 98 ไร่ 3 งาน 7.6 ตารางวา แบ่งเป็นการเช่าประมาณ 25 ไร่ 3 งาน 27.6 ตารางวา และการเช่าช่วงประมาณ 72 ไร่ 3 งาน 98.0 ตารางวา และ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง 9 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 74,995 ตารางเมตร อายุสิทธิการเช่าประมาณ 28 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า (ถึง 21 ก.พ. 2586)
4. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 101 ไร่ 1 งาน 92.2 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 20 หลัง พื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 54,000 ตารางเมตร

ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง ที่พาร์คและไทยคอน ซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวมาโดยตลอด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว โดยจะรับผิดชอบในการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ การทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้ง การดำเนินการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจจะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สิน และการเจรจากับผู้สนใจจะเช่าพื้นที่

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์จะลงทุน โดยรวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่ทรัสต์จะจ่ายให้กับผู้จัดการกองทรัสต์

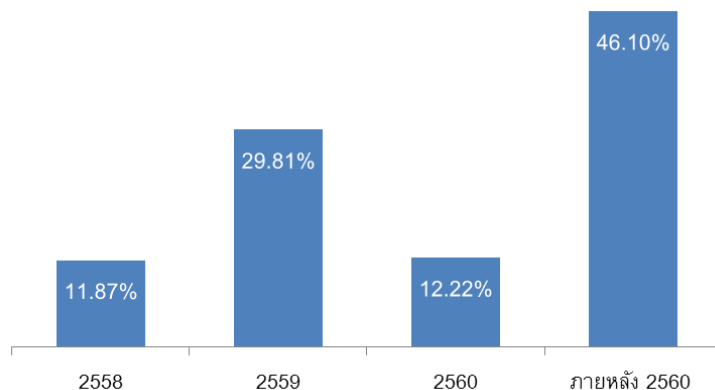
(6) ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่าของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

ภายหลังจากวันที่ทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ทรัสต์โดยทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ (“ผู้เช่ารายย่อย”) ภายใต้สัญญาเช่า โดยสัญญาส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุ 3 ปี และบางส่วนเป็นสัญญาระยะยาวที่มีอายุระหว่าง 5 ถึง 10 ปี โดยนอกจากสัญญาเช่ายังรวมถึงสัญญาบริการและ/หรือสัญญาบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันบางส่วนให้กับผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยผิดสัญญา

รายได้ของค่าเช่าทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกมีการกระจายตัวใน ด้านการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า และผู้เช่ารายใหญ่ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าจะครบกำหนดอายุในปีที่ต่างกันและไม่มีการกระจุกตัวในระยะ 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

ที่มา ที่พาร์คและไทยคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557

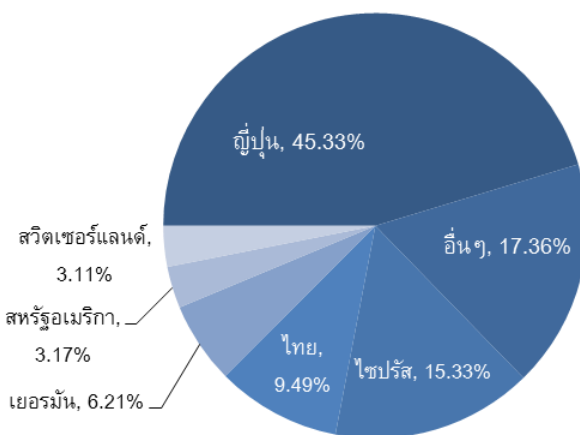
หมายเหตุ

1. รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณจะเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2557
2. ยกเว้นรายได้ของคลังสินค้า W 20 ในโครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ที่นำมาคำนวณจะเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของเดือนที่เริ่มสัญญาเช่าโดยสัญญาเช่าจะเริ่มวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2558
3. การคำนวณข้างต้น ไม่รวมรายได้ของคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง ได้แก่ W1/2 ที่โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557 วางจากการมีผู้เช่า

(ข) สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น โดยมีข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ ดังนี้

อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)*



ที่มา ที่พาร์คและไทยคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557

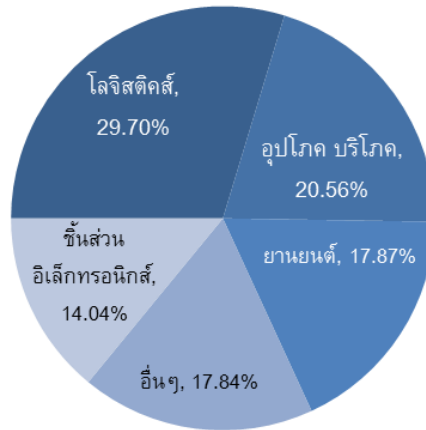
หมายเหตุ

1. รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณจะเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2557
2. ยกเว้นรายได้ของคลังสินค้า W 20 ในโครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ที่นำมาคำนวณจะเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของเดือนที่เริ่มสัญญาเช่าโดยสัญญาเช่าจะเริ่มวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2558
3. การคำนวณข้างต้น ไม่รวมรายได้ของคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง ได้แก่ W1/2 ที่โครงการไทยคอน 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 ที่พาร์คและไทยคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557

หมายเหตุ

1. รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณจะเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2557
2. ยกเว้นรายได้ของคลังสินค้า W 20 ในโครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ที่นำมาคำนวณจะเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของเดือนที่เริ่มสัญญาเช่าโดยสัญญาเช่าจะเริ่มวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2558
3. การคำนวณข้างต้น ไม่รวมรายได้ของคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง ได้แก่ W1/2 ที่โครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557 วางจากการมีผู้เช่า

(ง) ผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรก

รายได้ตามสัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมาจากผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีความน่าเชื่อถือสูง โดยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกคิดเป็นร้อยละ 45.85 ของรายได้ตามสัญญาเช่าของทั้งหมด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	สัดส่วนรายได้ตามสัญญาเช่าของทั้งหมด (ร้อยละ)	อายุสัญญาเช่า (ปี)
1	Global Piping Solutions Ltd.	15.33	5
2	Mitsubishi Motors (Thailand) Co., Ltd	9.50	3
3	Siam Makro Public Co., Ltd.	9.49	10
4	Central Family Mart Co., Ltd	6.21	10
5	Fuji Xerox (Thailand) Co., Ltd.	5.32	9

สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกนั้น มีการกระจายตัวของอายุของสัญญาเช่า อุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า และการพึ่งพิงของผู้เช่ารายใหญ่ (รายละเอียดแสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของทรัสต์ หัวข้อ ข้อมูลทั่วไปของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าและข้อมูลผู้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน) แม้ว่ารายได้ตามสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกจะสูงถึงประมาณร้อยละ 45.85 ของรายได้ตามสัญญาเช่าทั้งหมด อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าของผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกดังกล่าวนั้นส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและอายุของสัญญาเช่าครบกำหนดในเวลาที่แตกต่างกันไป และหากพิจารณาโดยรวมแล้วจะพบว่า ทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่ารายใหญ่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีความน่าเชื่อถือ จึงคาดว่าความเสี่ยงของรายได้ตามสัญญาเช่าจากการกระจุกตัวของผู้เช่าจะมีจำกัด

นอกเหนือจากลักษณะของสัญญาเช่าที่ได้อธิบายไปในข้างต้นแล้ว สัญญาเช่าของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ซึ่งเป็นสัญญาที่ไทยคอนในฐานะผู้ให้เช่า ทำกับผู้เช่ารายย่อยบางราย จำนวน 9 สัญญา ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อ

ทรัสต์สิน ซึ่งได้แก่ ที่ดินและอาคารโรงงาน (Option to Buy) ตามราคาใช้สิทธิ (Exercise Price) และวันใช้สิทธิ (Exercise Date) ที่กำหนดไว้ในแต่ละสัญญา โดยสามารถแบ่งตามลักษณะที่สำคัญออกเป็น 2 ประเภท ได้ดังนี้

1. สัญญาเช่าที่กำหนดราคาใช้สิทธิสำหรับราคาที่ดินและราคาอาคาร ไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนแล้ว จำนวน 1 ฉบับ ได้แก่

ลำดับที่	โรงงาน	ที่ตั้ง	ระยะเวลาการเช่า	ราคาที่ดิน	ราคาอาคาร	ระยะเวลาที่ใช้สิทธิได้
1	SF.B1.9 A32,39	อมตะซิตี้	1 ก.พ. 2556 – 31 ม.ค. 2559	ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

2. สัญญาเช่าที่กำหนดราคาใช้สิทธิสำหรับราคาที่ดินเป็นราคาตลาดในวันใช้สิทธิ และกำหนดราคาใช้สิทธิสำหรับอาคารไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนแล้ว จำนวน 8 ฉบับ ดังนี้

ลำดับที่	โรงงาน	ที่ตั้ง	ระยะเวลาการเช่า	ราคาที่ดิน	ราคาอาคาร	ระยะเวลาที่ใช้สิทธิได้
1	SF.A1.8/1 L_42	ปิ่นทอง	1 มี.ค. 2556 – 29 ก.พ. 2559	ไม่ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
2	SF.A2.2 G_025/2	ปิ่นทอง	1 ธ.ค. 2556 – 31 ต.ค. 2561	ไม่ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
3	SF.L3.2 G_032/1	ปิ่นทอง	1 ก.ค. 2557 – 30 มิ.ย. 2562	ไม่ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
4	SF.A2.7/1 G_032/4	ปิ่นทอง	1 ก.ค. 2557 – 30 มิ.ย. 2562	ไม่ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
5	SF.A2.7/2 G_032/3	ปิ่นทอง	1 ก.ค. 2557 – 30 มิ.ย. 2562	ไม่ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
6	SF.A2.7/3 G_032/2	ปิ่นทอง	1 ก.ค. 2557 – 30 มิ.ย. 2562	ไม่ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
7	SF.B3.5 G_033/2	ปิ่นทอง	1 พ.ค. 2557 – 30 เม.ย. 2562	ไม่ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
8	SF.L4.4 G_033	ปิ่นทอง	1 พ.ค. 2557 – 30 เม.ย. 2562	ไม่ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ตลอดช่วงสัญญาเช่า

ดังนั้น เพื่อให้ทรัสต์ได้รับผลกระทบจากสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายทรัสต์สินดังกล่าวได้ในราคายุติธรรม สัญญาจะซื้อจะขายทรัสต์สินดังกล่าวระหว่างทรัสต์กับไทยคอน รวมถึงสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง จะระบุเงื่อนไขเพิ่มเติมโดยสรุปได้ดังนี้

- หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว และ “ราคายุติธรรม” (Fair Price) ในวันจดทะเบียนซื้อขายทรัสต์สินระหว่างทรัสต์กับผู้เช่ารายย่อย สูงกว่า ราคาใช้สิทธิหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการขายทรัสต์สินดังกล่าว (Exercise Price - net) ไทยคอนจะชดเชยส่วนต่างระหว่าง ราคายุติธรรม (Fair Price) กับ ราคาใช้สิทธิหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการขายทรัสต์สินดังกล่าว (Exercise Price - net) อาทิเช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น

โดย ราคายุติธรรม (Fair Price) หมายถึง ราคาใดราคาหนึ่งดังต่อไปนี้ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

- 1) ราคาตลาด ณ วันจดทะเบียนซื้อขายทรัสต์สินระหว่างทรัสต์กับผู้เช่ารายย่อย โดยคำนวณจากราคาประเมินเฉลี่ยระหว่างผู้ประเมินราคาทรัสต์สิน 2 ราย เลือกโดยผู้จัดการกองทรัสต์ 1 ราย และทรัสต์ 1 ราย หรือ
- 2) ต้นทุนของการได้มาซึ่งทรัสต์สินของทรัสต์ (Acquisition Price)

- ผู้ขายทรัสต์สิน (ไทยคอน) จะจัดให้มีบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) เพื่อวัตถุประสงค์ที่จะดำรงเงินไว้เป็นจำนวนเท่ากับส่วนต่างที่จะต้องชดเชยให้แก่ทรัสต์ จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาใช้สิทธิ โดยจำนวนเงินดังกล่าวจะมีการปรับปรุงเป็นรายปีเมื่อทรัสต์มีการประเมินมูลค่าทรัสต์สินเพื่อให้สะท้อนกับจำนวนส่วนต่างที่จะต้องชดเชยซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไปตามราคายุติธรรมของทรัสต์สิน และจำนวนสิทธิของผู้เช่าในการซื้อทรัสต์สินซึ่งได้แก่ที่ดินและอาคารโรงงาน (Option to Buy) ที่ยังคงเหลืออยู่ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้ขายทรัสต์สิน (ไทยคอน) จะมีเงินเพียงพอที่จะชำระส่วนต่างดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ หากผู้เช่ามีการใช้สิทธิในการซื้อทรัสต์สิน

ทั้งนี้ ก่อนการซื้อขายทรัสต์สินในครั้งแรกผู้ขายทรัสต์สิน (ไทยคอน) จะดำรงเงินในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) เป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 21.60 ล้านบาท โดยการจัดให้มีบัญชีดูแล

ผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) พร้อมเงินจำนวนดังกล่าว โดยจะถูกกำหนดให้เป็นเงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) ในการซื้อขายทรัพย์สินในครั้งแรก

- ผู้ขายทรัพย์สิน (ไทยคอน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะยกเว้นค่านายหน้าในการขายทรัพย์สินดังกล่าว
- ผู้ขายทรัพย์สิน (ไทยคอน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด (Best Effort) ในการหาทรัพย์สินประเภทโรงงานหรือคลังสินค้าที่มีราคา ขนาด ทำเล และอัตราค่าเช่าที่ไม่ต่อยกว่าทรัพย์สินดังกล่าว และไทยคอนจะยกเว้นค่านายหน้าสำหรับการจัดหาทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์

นอกจากนี้ สำหรับกรณีสัญญาเช่าทั้ง 8 ฉบับที่ผู้เช่าอาจใช้สิทธิได้ตลอดระยะเวลาการเช่าข้างต้น จะมีเงื่อนไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงินชดเชยค่าเช่าให้แก่ทรัสต์ดังนี้

- ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ หากผู้เช่าใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินดังกล่าว และทรัสต์ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินทดแทน ณ สำนักงานที่ดินได้ในวันจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เช่า ณ สำนักงานที่ดิน ผู้ขายทรัพย์สิน (ไทยคอน) ตกลงจะชดเชยเงินให้กับทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

เงินชดเชย = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ควรได้รับ – กำไรของทรัสต์จากการขายทรัพย์สิน – ผลตอบแทนจากการนำเงินไปลงทุน

โดย “รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ควรได้รับ” เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันใช้สิทธิของผู้เช่ารายย่อย x ระยะเวลาชดเชย

“ระยะเวลาชดเชย” เท่ากับ ระยะเวลาตั้งแต่วันจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เช่ารายย่อยจนถึงวันที่ครบรอบระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์

“กำไรของทรัสต์จากการขายทรัพย์สิน” เท่ากับ กำไรสุทธิทางบัญชีจากการขายทรัพย์สินดังกล่าว

“ผลตอบแทนจากการนำเงินไปลงทุน” เท่ากับ ผลตอบแทนที่ทรัสต์จะได้รับจากการนำเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวไปลงทุนในช่วงระยะเวลาชดเชย

โดยไทยคอนจะชำระเงินชดเชยให้แก่ทรัสต์ ณ วันครบรอบระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าว เป็นทรัพย์สินมีศักยภาพ ทั้งในแง่ ทำเลที่ตั้ง ความน่าเชื่อถือของผู้เช่า หรือระยะคงเหลือของสัญญาเช่าและการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามซึ่งตรงตามวัตถุประสงค์ในการสร้างรายได้ในระยะยาวให้กับทรัสต์ ประกอบกับจากการตรวจสอบข้อมูลการใช้สิทธิในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาพบว่ามีการใช้สิทธิเพียงร้อยละ 4.68 ของพื้นที่เช่าตามสัญญาที่มีสิทธิซื้อทรัพย์สินทั้งหมด ทั้งนี้ ทรัสต์ยังจะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงอย่างเพียงพอ เหมาะสม ตามที่กล่าวมาข้างต้น และเป็นไปตามเงื่อนไขการลงทุนตามประกาศของ ก.ล.ต.

นอกจากนี้ ในปัจจุบันผู้เช่ารายย่อยมีแนวโน้มที่จะร้องขอสิทธิในการซื้อทรัพย์สิน (Option to Buy) ในสัญญาเช่ามากขึ้น ดังนั้นหากทรัสต์ไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพที่มีเงื่อนไขดังกล่าวอาจทำให้ทรัสต์เสียโอกาสลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ ทำเลเหมาะสม และมีผู้เช่าที่มีคุณภาพ

การเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกส่วนหนึ่งในสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 ซึ่งที่พาร์คทำสัญญาเช่าจากบุคคลธรรมดาจำนวน 8 ราย (“สัญญาเช่าหลัก”) โดยทรัสต์จะเช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจากที่พาร์คและทรัสต์จะชำระค่าเช่าให้แก่ที่พาร์คโดยแบ่งเป็น ส่วนที่หนึ่ง เงินตอบแทนการเช่า ซึ่งจะชำระในวันจดทะเบียนการเช่า และ ส่วนที่สอง ค่าเช่ารายปี ซึ่งจะชำระค่าเช่าล่วงหน้าให้กับที่พาร์คเป็นรายปีตลอดอายุสัญญาเช่าช่วง โดยมูลค่าของการลงทุนในสัญญาเช่าช่วงเป็นจำนวนประมาณไม่เกิน 1,234 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกทั้งหมด เจ้าของที่ดินอาจเลิกสัญญาเช่าหลักได้ในกรณีที่ที่พาร์คไม่ชำระค่าเช่าหรือผิดสัญญาเช่าหลักหรือในกรณีใดๆ ซึ่งจะทำให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกด้วยเช่นกันซึ่งเป็นเหตุให้ทรัสต์จะเสียสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวก่อนครบกำหนดตามสัญญาเช่าช่วง เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้น จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมในสัญญาเช่าหลักเพื่อกำหนดให้เจ้าของที่ดินให้สิทธิแก่ผู้เช่าช่วงจากที่พาร์คในการเยียวยาเหตุผิดสัญญาในกรณีที่ที่พาร์คผิดสัญญาเช่าหลักกับเจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินจะไม่บอกเลิกสัญญาเช่าหลักหรือถือว่าสัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงในกรณีที่ที่พาร์คผิดสัญญาโดยทันที แต่จะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าช่วงทราบเพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าไปเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว อาทิเช่น ชำระค่าเช่าหรือแก้ไขเหตุดังกล่าวก่อน หรือให้สิทธิผู้เช่าช่วงดำเนินการเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าจากที่พาร์คโดยเร็วที่สุดแต่ไม่เกิน 90 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว โดยไม่ว่าในกรณีใดที่พาร์คจะต้องให้ความร่วมมือและประสานงานในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่การทำบันทึกข้อตกลงกับเจ้าของที่ดินเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลักฉบับใดยังไม่แล้วเสร็จก่อนการเข้าลงทุนของทรัสต์ ที่พาร์คจะวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารที่มีจำนวนเงินเท่ากับค่าเช่าจำนวน 1 ปี ตามสัญญาเช่าฉบับดังกล่าว เพื่อเป็นหลักประกันรวมถึงเพื่อเยียวยาความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นให้แก่ทรัสต์จนกว่าที่พาร์คจะทำบันทึกข้อตกลงกับเจ้าของที่ดินเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลักดังกล่าวให้แล้วเสร็จ

(7) ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายหลักของคลังสินค้าและโรงงาน

โครงสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก สามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 66 และ รายได้จากการให้เช่าโรงงาน คิดเป็นร้อยละ 34 ของรายได้ตามสัญญาเช่ารวมทั้งหมดโดยสัญญาเช่า รวมถึงสัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง

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

โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายหลัก				(หน่วย: ล้านบาท)	
คลังสินค้า	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ไตรมาส 2 ปี 2557	
รายได้ค่าเช่าหลัก	-	1.39	21.47	30.67	
รายได้ค่าบริการ	-	1.15	17.89	25.68	
รายได้ค่าบริการส่วนกลาง	-	0.04	2.35	3.97	
รายได้ค่าเช่ารวม	-	2.58	41.71	60.33	
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	-	0.06	0.07	0.32	
โรงงาน	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ไตรมาส 2 ปี 2557	
รายได้ค่าเช่าหลัก	13.05	9.80	22.47	21.00	
รายได้ค่าบริการ	10.95	8.11	18.91	18.93	
รายได้ค่าเช่ารวม	24.00	17.91	41.38	39.93	
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	0.06	5.84	3.51	0.12	

ที่มา ที่พาร์คและไทยคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557

หมายเหตุ

- ในปี 2554 ไม่มีรายได้ของคลังสินค้า เนื่องจากยังไม่มีคลังสินค้าที่ทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมโรงงาน ในปี 2555 และปี 2556 เป็นจำนวน 5,841,408 บาท และ 3,512,907 บาท ตามลำดับ เป็นค่าซ่อมแซมอาคาร เนื่องจากผลกระทบจากมหาอุทกภัยในปลายปี 2554
- สำหรับโรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ประสบมหาอุทกภัยในปี 2554 ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ คิดเป็นร้อยละ 19.07 ของพื้นที่โรงงานทั้งหมดที่ทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวยังมีศักยภาพในการลงทุนเนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งผลิตผลิตภัณฑ์ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และอาหารที่สำคัญของประเทศ และนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานที่ทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรกนั้นได้ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง เช่น กำแพงกันน้ำ และปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบระบายน้ำ รวมทั้งพัฒนาระบบการเตือนภัย เพื่อป้องกันความเสียหายจากอุทกภัยที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตแล้ว

อัตรการเช่าพื้นที่ในอดีต

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

อัตรการเช่าพื้นที่ในอดีต				
คลังสินค้าและโรงงาน	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ไตรมาส 2 ปี 2557
อัตรการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.00	48.59	69.04	94.66

คลังสินค้า	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ไตรมาส 2 ปี 2557
อัตรการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	-	36.51	69.64	94.87
อัตรค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	-	136.88	140.83	153.91
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	-	25,540	55,990	118,012
จำนวนคลังสินค้าที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	-	9	14	23

ที่มา ที่พาร์ค ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557

หมายเหตุ

- อัตรค่าเช่าเฉลี่ยคำนวณจากค่าเช่าตามสัญญาที่มีการปรับปรุงโดยหักค่าเช่าสำหรับระยะเวลาปลอดค่าเช่าออก (Rent-free Period) และถ่วงน้ำหนักด้วยขนาดของพื้นที่เช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริง ณ ช่วงเวลาที่อ้างอิงตามตาราง
- การเพิ่มขึ้นของอัตรค่าเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าในปี 2555 ถึง 2556 (3.95 บาท/ตร.ม.) และปี 2556 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน ปี 2557 (13.08 บาท/ตร.ม.) โดยอัตรการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าเฉลี่ยที่แตกต่างกัน เนื่องจากคลังสินค้าที่นำมาคำนวณหาอัตรค่าเช่าเฉลี่ยในแต่ละปีมีทำเลและลักษณะที่แตกต่างกัน ทำให้ราคาการปล่อยเช่ามีอัตรที่แตกต่างกัน เช่น อัตรค่าเช่าของคลังสินค้าแบบมาตรฐาน อาจมีค่าเช่าเริ่มต้นมากกว่า คลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการของลูกค้า หรือ อัตรค่าเช่าคลังสินค้าในพื้นที่ ที่ติดเมืองมากกว่าอาจจะมีอัตรค่าเช่าสูงกว่า เป็นต้น
- ในปี 2554 ยังไม่มีรายได้ของคลังสินค้า เนื่องจากยังไม่มีคลังสินค้าที่ทรัสต์จะลงทุนที่สร้างแล้วเสร็จ
- อัตรการเช่าพื้นที่ คำนวณจากการมีอยู่ของผู้เช่ารายเดือน ของงวดนั้นๆ ของคลังสินค้าที่สร้างเสร็จ

โรงงาน	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ไตรมาส 2 ปี 2557
อัตรการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.00	62.08	92.30	94.12
อัตรค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	178.09	183.33	184.17	185.63
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	13,450	17,700	29,150	45,000
จำนวนโรงงานที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	6	8	13	17

ที่มา ไทยคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 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 2 ปี 2557 (1.46 บาท/ตร.ม.) เนื่องจากโรงงานที่นำมาคำนวณหาอัตรค่าเช่าเฉลี่ยในแต่ละปีมีทำเลและลักษณะที่แตกต่างกัน เช่น อัตรค่าเช่าโรงงานทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ จะมีอัตรค่าเช่าสูงกว่า อัตรค่าเช่าโรงงานทางฝั่งภาคเหนือของกรุงเทพฯ เป็นต้น
- อัตรการเช่าพื้นที่ของโรงงาน ใน ปี 2554 ถึง ปี 2555 ลดลงร้อยละ 37.92 นั้นสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยเมื่อปลายปี 2554 และปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี 2555 ถึง 2556 ร้อยละ 30.22 และปี 2556 ถึงไตรมาส 2 ปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.82
- อัตรการเช่าพื้นที่ คำนวณจากการมีอยู่ของผู้เช่ารายเดือน ของงวดนั้นๆ ของโรงงานที่สร้างเสร็จ

1.7 งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม 2557 ถึง วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต แต่เป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในเอกสารแนบ 3 และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาเป็นคำรับรอง คำรับประกันหรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน และไม่ควรพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือไม่บรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลข ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรศึกษาสมมติฐานการประมาณการ และระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน เป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน และสอบถามโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 3

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน	กรณี พื้นฐาน	กรณี ดีที่สุด	กรณี แย่ที่สุด
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - สุทธิ	385.1	387.2	383.8
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(35.1)	(34.7)	(35.5)
กำไรจากการดำเนินงาน	350.0	352.4	348.4
ดอกเบี้ยรับ	1.4	1.4	1.4
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	(19.3)	(19.3)	(19.3)
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	(37.9)	(38.1)	(37.8)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	(3.6)	(3.6)	(3.6)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(1.1)	(1.1)	(1.1)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	(5.4)	(5.4)	(5.4)
ดอกเบี้ยจ่าย	(40.5)	(40.5)	(45.0)
รวมค่าใช้จ่าย หักด้วย ดอกเบี้ยรับ	(106.5)	(106.6)	(110.9)
กำไรสุทธิจากการลงทุน	243.5	245.8	237.5
บวก: ประมาณการลดทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็น ซึ่งเกิดจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด	19.3	19.3	19.3
ประมาณการเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	262.9	265.1	256.8
ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)	10.00	10.00	10.00
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (ล้านหน่วย)	360	360	360
ประมาณการเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)	0.7302	0.7365	0.7134
(1) ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ (บาทต่อหน่วย)	0.6765	0.6828	0.6597
(2) ประมาณการลดทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด (บาทต่อหน่วย)	0.0537	0.0537	0.0537

สมมติฐานในการประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) สมมติให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 100 ของกำไรสุทธิจากการลงทุน
- (2) ภายใต้ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์จะจ่ายเงินให้กับผู้ถือหน่วยโดยการลดทุน ซึ่งเกิดจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด คือ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่ายสำหรับงวดประมาณการจำนวน 19.3 ล้านบาท

หมายเหตุ

- (ก) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ – สุทธิ รวมรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าจากทางที่พาร์คและไทคอน ซึ่งมีระยะเวลาการรับประกันตั้งแต่ 12 เดือนนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์หรือจดทะเบียนสิทธิการเช่า ถึงปี 2559 แล้วแต่สัญญาเช่า
- (ข) เงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่แท้จริงของทรัสต์ ซึ่งอาจแตกต่างได้จากที่ประมาณการไว้ เนื่องจากผลกระทบจากอัตราค่าเช่า อัตราการเช่า อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม เป็นต้น
- (ค) การลดทุนจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานนั้นเกิดจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งถูกนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิสำหรับงวด ซึ่งการลดทุนเป็นการนำเงินส่วนที่ไม่สามารถจ่ายเป็นประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ จ่ายคืนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุน เพื่อให้กระแสเงินสดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับมีความสอดคล้องกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนสถานะเงินสดของทรัสต์แล้ว อย่างไรก็ตามการลดทุนเป็นเงินจ่ายส่วนน้อยเมื่อเทียบกับประโยชน์ตอบแทนของทรัสต์
- (ง) งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีข้างต้น จัดทำโดยมีสมมติฐานในการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 3,600 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมจำนวน 900 ล้านบาท

ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับ 12 เดือนตามช่วงประมาณการ

ณ วันที่จัดทำเอกสารฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้ระบุจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายและมูลค่าเงินกู้ยืมที่แน่นอนแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินจึงทำการปรับปรุงการคำนวณประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้สอดคล้องกับมูลค่าการระดมทุนที่แท้จริง โดยสามารถสรุปได้ ดังนี้

สมมติฐานในการระดมทุน		ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์		
เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	กรณีพื้นฐาน (Base Case)	กรณีที่ดีที่สุด (Best Case)	กรณีแย่มากที่สุด (Worst Case)
3,425 ล้านบาท	860 ล้านบาท	7.75%	7.82%	7.58%
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้น ประกอบด้วย				
1) ประมาณการอัตราดอกเบี้ยที่จ่ายได้		7.21%	7.28%	7.04%
2) ประมาณการอัตราดอกเบี้ยที่จ่ายได้ที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด		0.54%	0.54%	0.54%

หมายเหตุ: ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้น คำนวณโดยประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หารด้วยเงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามตารางข้างต้น ดังนั้นอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับมูลค่าเงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และมูลค่าเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นสำคัญ โดยที่ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรับปรุงสมมติฐานในการระดมทุนจะมากกว่าประมาณการเงินจ่ายตามงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานประมาณ 2.6 ล้านบาท เนื่องจากทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และดอกเบี้ยจ่ายที่ลดลงตามมูลค่าหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมที่ลดลง

อัตราผลตอบแทนดังกล่าว คำนวณจากราคาเสนอขายที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด 342.5 ล้านหน่วย ซึ่งเป็นการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนตามช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 และไม่อาจรับรองผลได้

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตามเอกสารแนบ 3 ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเหมาะสม ณ วันที่ได้จัดทำข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต โดยสมมติฐานที่สำคัญตามที่ได้แสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4.7.1 งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานของทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้ มีทรัพย์สินบางรายการที่เป็นสิทธิการเช่า ซึ่งมีอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าลดลงตามระยะเวลา ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวลดลงตามอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าและจนกระทั่งหมดลงในวันครบอายุสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้ให้ความสำคัญกับมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับ 12 เดือนตามช่วงประมาณการ ในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลง (Unrealized Loss) ด้วยวิธีเส้นตรงข้างต้น เพื่อตัวอย่างหนึ่งในการแสดงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งจะทำให้สัดส่วนเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงไปจากสมมติฐานหลัก ดังนี้

ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	กรณี พื้นฐาน	กรณี ดีที่สุด	กรณี แย่ที่สุด
(1) ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้	199.5	201.8	193.7
(2) บวก: ประมาณการลดทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย เงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกิน จากผลขาดทุนที่ยังไม่ เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	18.7	18.7	18.7
	47.3	47.3	47.3
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	265.5	267.8	259.7
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท)			
(1) ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ ตอบแทนได้ (บาทต่อหน่วย)	0.5826	0.5893	0.5655
(2) ประมาณการลดทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด (บาทต่อหน่วย)	0.1926	0.1926	0.1926
ประมาณการเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)	0.7752	0.7819	0.7581
ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)			
(1) ประมาณการอัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ (ร้อยละ)	5.82%	5.89%	5.65%
(2) ประมาณการอัตราเงินลดทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่าย เงินสด (ร้อยละ)	1.93%	1.93%	1.93%
ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)	7.75%	7.82%	7.58%

โดยได้แสดงสมมติฐานในการคำนวณไว้ในส่วนที่ 2-4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ (ส่วนที่ 2 ข้อ 4.7.3 หัวข้อประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับ 12 เดือนตามช่วงประมาณการ ในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลง) ของเอกสารฉบับนี้

1.8 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเรียกเก็บจากทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	เพดาน (% ของ NAV)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นรายปี	ไม่เกิน 3.00% ของ NAV	
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง*	ไม่เกิน 5.75% ของ NAV	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของทรัสต์ ค่าธรรมเนียมพิเศษ 	<ul style="list-style-type: none"> ไม่เกิน 1.00% ต่อปีของ NAV ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของ NAV ไม่เกิน 2.00% ต่อปีของ NAV 	<ul style="list-style-type: none"> 0.25% ต่อปีของ TAV 2.00% ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนอาคารคลังสินค้า 4.00% ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนอาคารโรงงาน 4.00% ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของทรัสต์ในส่วนอาคารคลังสินค้า 6.00% ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของทรัสต์ในส่วนอาคารโรงงาน
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่	ไม่เกิน 1.00% ต่อปีของ NAV	ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญากับผู้เช่ารายใหม่
ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 5.00% ของ NAV	ไม่เกิน 5.00% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่า
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกิน 0.15% ต่อปีของ NAV	0.10% ต่อปีของ NAV
ค่าธรรมเนียมผู้รับฝากทรัพย์สิน	ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของ NAV	0.03% ต่อปีของ NAV
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของ NAV	0.03% ต่อปีของ NAV
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน*	ไม่เกิน 0.50% ของ NAV	สำหรับการเสนอขายในครั้งแรกนี้ ไม่เกิน 0.50% ของ NAV
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์*	ไม่เกิน 2.00% ของ NAV	สำหรับการเสนอขายในครั้งแรกนี้ ไม่เกิน 2.00% ของ NAV
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายหน่วยทรัสต์*	ไม่เกิน 0.50% ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น		
(1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งทรัสต์	• ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	• ตามที่จ่ายจริง
(2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	• ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	• ตามที่จ่ายจริง
(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี	• ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	• ตามที่จ่ายจริง
(4) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน สิทธิทรัสต์ ทรัสต์สิน หลักทรัพย์ของทรัสต์	• ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	• ตามที่จ่ายจริง
(5) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหลักทรัพย์	• ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	• ตามที่จ่ายจริง
(6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	• ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	• ตามที่จ่ายจริง
(7) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษีค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ	• ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	• ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์	• ไม่เกิน 0.10% ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง

ที่มา ที่แมน

หมายเหตุ อัตราค่าธรรมเนียมที่แสดงไว้ในที่นี้ เป็นอัตราตามที่จ่ายจริงที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

TAV หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์ (Total Asset Value) และ NAV หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ (Net Asset Value)

* เป็นค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเป็นรายครั้ง เมื่อมีการระดมทุนเพิ่มเติม

1.9 เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งทรัสต์

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

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

2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนที่เสนอขายในครั้งนี้มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาเอกสารฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ ก่อนการตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของทรัสต์

- 2.1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญา
- 2.1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า
- 2.1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าจากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นทรัสต์หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน
- 2.1.4 ความเสี่ยงของผลประกอบการของทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2.1.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์และที่พาร์ตเนอร์และไทยคอนที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของทรัสต์
- 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 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับใบอนุญาตก่อสร้าง
- 2.2.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคารหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด
- 2.2.6 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าและ/หรืออุตสาหกรรมและ/หรือสัญชาติของผู้เช่า

- 2.2.7 ความเสี่ยงเรื่องการเงินคือนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนในการลงทุนครั้งแรกของทรัสต์ ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประกอบการของทรัสต์
- 2.2.8 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำกับผู้จำหน่ายสินทรัพย์ในการซื้อทรัพย์สินบางรายการ
- 2.2.9 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวในโครงการไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1
- 2.2.10 ความเสี่ยงในกรณีที่ทรัสต์มีข้อจำกัดและ/หรือภาระในการให้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินบางรายการ

2.3 ความเสี่ยงโดยตรงต่อทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์

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