

## หนังสือชี้ชวน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)  
(MFC Asset Management Public Company Limited)

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล**  
(MFC Industrial Real Estate Investment Trust : MIT)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

จำนวนเงินที่จะระดมทุน ไม่เกิน 975,000,000 บาท

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย 97,500,000 หน่วย มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 975,000,000 บาท

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย 10.00 บาท

วัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้ของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าที่ได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre)

**ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) และ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

**ทรัสติ**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด

**ที่ปรึกษาทางการเงิน**

บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด

**วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน**

วันที่ 21 เมษายน 2558

**วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ**

วันที่ 3 พฤศจิกายน 2558

**ระยะเวลาจองซื้อ**

วันที่ 17 พฤศจิกายน – 8 ธันวาคม 2558

- ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้ มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนแต่อย่างใด ทั้งนี้การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์
- หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รับรู้หรือควรรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

**คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน**

## สารบัญ

	หน้า
คำจำกัดความ	1
<b>ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)</b>	
1. สาระสำคัญของกองทรัสต์	5
1.1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์	5
1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้	6
1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้	8
1.4 นโยบายการลงทุน	8
1.5 สรุปรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก	12
1.6 การกู้ยืมเงิน	21
1.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	23
1.8 เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์	30
2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์	32
2.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์	32
2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	32
2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	32
2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์	33
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์</b>	
1. ปัจจัยความเสี่ยง	34
1.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์	35
1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	38
1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	45
1.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์	53

2.	ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	59
2.1	ข้อมูลของบริษัท เอพียูเค จำกัด	59
2.2	ข้อมูลของทรัพย์สินที่บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	70
2.3	จุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก	85
2.4	สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	88
2.5	ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน	94
2.6	การกั๊ยืมเงิน	110
2.7	ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย	116
3.	ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	119
4.	การกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	120
4.1	ลักษณะการกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	120
4.2	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	143
5.	ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากจัดตั้ง	156
6.	รายการระหว่างกัน	157
6.1	การลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	157
7.	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	159
7.1	ภาพรวมตลาดของกลุ่มสหภาพยุโรป	159
7.2	ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศอังกฤษ	159
7.3	ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม Data Centre ให้เช่า	159
7.4	สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	160
7.5	สภาวะการแข่งขันของธุรกิจ Data Centre	160
7.6	ปัจจัยต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจ Data Centre ในอนาคต	161
8.	โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์	162
8.1	การจัดตั้งกองทรัสต์	162
8.2	สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	165
8.3	ช่องทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะสามารถขอคืนสัญญา ก่อตั้งทรัสต์	173

9.	ผู้จัดการกองทรัสต์	174
9.1	ข้อมูลทั่วไป	174
9.2	ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์	174
9.3	โครงสร้างการจัดการ	175
9.4	การบริหารจัดการ	193
9.5	หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์	197
9.6	กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์	207
9.7	ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์	207
9.8	ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	209
9.9	วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์	209
9.10	การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น	211
9.11	การมอบหมายหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	211
10.	ทรัสต์	214
10.1	ข้อมูลทั่วไป	214
10.2	ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง	214
10.3	หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์	215
10.4	ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์	220
11.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์	221
11.1	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	221
11.2	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	221
11.3	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บระดับทรัพย์สิน	227
11.4	การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย	228
12.	นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	229
12.1	วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	229
12.2	วิธีการกู้ยืมเงิน	230
12.3	มูลค่าการกู้ยืมเงิน	231
12.4	การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	231

13.	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด	232
13.1	ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นบริษัท	232
13.2	เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นบริษัท	233
14.	นโยบายการลงทุนในอนาคต	234
14.1	การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	234
14.2	การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม	236
14.3	การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	238
14.4	การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	239
14.5	การจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และอุปกรณ์ (ถ้ามี)	240
15.	ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	241

### ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1.	รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	242
1.1	ลักษณะสำคัญของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	242
1.2	สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์	242
1.3	ตลาดรองของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	245
1.4	ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์	245
2.	การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรร	246
2.1	วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์	246
2.2	รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	246
2.3	วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยทรัสต์	247
2.4	วันและวิธีการจองซื้อหน่วยทรัสต์ และการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์	247
2.5	เงื่อนไขในการขายหน่วยทรัสต์	260
2.6	วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์	261
2.7	ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือโคโนหน่วยทรัสต์	263
2.8	ข้อจำกัดตามกฎหมายเกี่ยวกับอัตราการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว	263
2.9	ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์	264

3.	ราคาหน่วยทรัพย์สินในตลาดรอง	266
4.	ประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้	267
5.	วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์	268

#### **ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล**

1.	การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์	270
1.1	กรรมการบริหาร	270
1.2	กรรมการคนอื่นนอกเหนือของบริษัทนอกจาก 1.1	271
2.	การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน	272

#### **เอกสารแนบ**

1. ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. สรุปรายงานการประเมิน

## คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักชวน ความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กองทรัสต์	หมายถึง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ค่าเช่า	หมายถึง ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้เช่า และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง บริษัท ที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์	หมายถึง นิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์	หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรธรณ จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว

แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT) ฉบับนี้
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ (2) กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ หรือบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ (3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (4) นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ	หมายถึง รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย ผู้จัดการสาขา และให้หมายความถึงผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น โดยบุคคลดังกล่าวเป็นผู้รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์	หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
พ.ร.บ.ทรัสต์	หมายถึง พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ.หลักทรัพย์	หมายถึง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในฐานะผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้สอบบัญชี	หมายถึง ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ โดยเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และต้องมีใช้กรรมการพนักงานหรือลูกจ้างของทรัสต์
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
รายงานการประเมินค่าสังหาริมทรัพย์	หมายถึง รายงานการประเมินมูลค่าค่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง วันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2558
วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ	หมายถึง วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558
สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์	หมายถึง สัญญาดังต่อไปนี้ (1) สัญญาซื้อขาย (2) สัญญาสินเชื่อ (3) สัญญาเช่าทรัพย์สิน (4) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (5) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (6) สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed)	หมายถึง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์ เพื่อโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ ในทรัพย์สินจากผู้ก่อตั้งทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
สำนักงาน ก.ล.ต. หรือสำนักงาน	หมายถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หนังสือรับรองจากทรัสต์	หมายถึง หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
หน่วยทรัสต์	หมายถึง ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์