

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้ก่อตั้งกองทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์/ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

(MFC Industrial Real Estate Investment Trust : MIT)

ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และ ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) | : | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) | : | MFC Industrial Real Estate Investment Trust |
| ชื่อย่อ | : | MIT |
| ผู้จัดการกองทรัสต์ | : | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) |
| ทรัสต์ | : | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด |
| ที่ปรึกษาทางการเงิน | : | บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด |
| ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ | : | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) |
| และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ | : | (การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แบบไม่รับประกันการจำหน่าย (Best Effort)) |

1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

| ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แบบไม่รับประกันการจำหน่าย (Best Effort)) | | | | | | | | | | | | |
|--|--|----------------|------------------------------------|---------------|--|------------|-------|-------------------|------------|-------|--------------------|------------|-------|
| ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย | ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์) | | | | | | | | | | | | |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | 10.00 บาท | | | | | | | | | | | | |
| จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย | ไม่เกิน 97,500,000 หน่วย | | | | | | | | | | | | |
| มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย | ไม่เกิน 975,000,000 บาท | | | | | | | | | | | | |
| ราคาเสนอขาย | 10.00 บาทต่อหน่วย | | | | | | | | | | | | |
| จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ | 1,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย | | | | | | | | | | | | |
| ลักษณะการเสนอขาย | เสนอขายผ่านผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยมีสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้น ^{1/} ดังนี้ <table border="1" data-bbox="735 1144 1402 1688"> <thead> <tr> <th>ประเภทผู้ลงทุน</th> <th>จำนวนหน่วย โดยประมาณ (หน่วย)</th> <th>ร้อยละ (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน^{2/3/4/}</td> <td>15,000,000</td> <td>15.38</td> </tr> <tr> <td>2) ผู้ลงทุนสถาบัน</td> <td>30,000,000</td> <td>30.77</td> </tr> <tr> <td>3) ผู้ลงทุนรายย่อย</td> <td>52,500,000</td> <td>53.85</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ</p> | ประเภทผู้ลงทุน | จำนวนหน่วย โดยประมาณ (หน่วย) | ร้อยละ (%) | 1) ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน ^{2/3/4/} | 15,000,000 | 15.38 | 2) ผู้ลงทุนสถาบัน | 30,000,000 | 30.77 | 3) ผู้ลงทุนรายย่อย | 52,500,000 | 53.85 |
| ประเภทผู้ลงทุน | จำนวนหน่วย โดยประมาณ (หน่วย) | ร้อยละ (%) | | | | | | | | | | | |
| 1) ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน ^{2/3/4/} | 15,000,000 | 15.38 | | | | | | | | | | | |
| 2) ผู้ลงทุนสถาบัน | 30,000,000 | 30.77 | | | | | | | | | | | |
| 3) ผู้ลงทุนรายย่อย | 52,500,000 | 53.85 | | | | | | | | | | | |

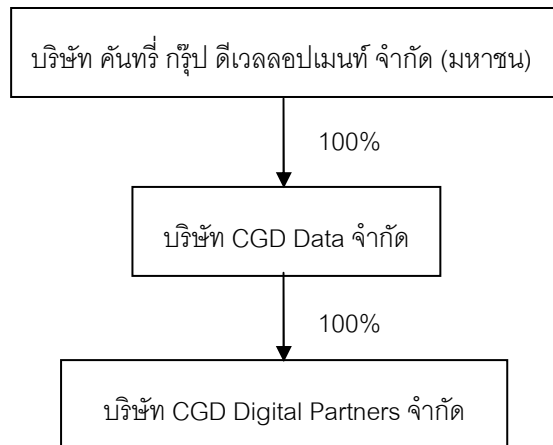
หมายเหตุ : ^{1/} ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเป็นธรรม และเพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการใช้ดุลยพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภทข้างต้น หรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนในแต่ละประเภท เป็นต้น

^{2/} เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : ประมาณ 15,000,000 หน่วย

^{3/} ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน หมายถึง

- (1) บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (CGD) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท CGD Data จำกัด
- (2) บริษัท CGD Data จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท CGD Digital Partners จำกัด (เจ้าของทรัพย์สิน)

โครงสร้างการถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน



^{4/} เป็นบุคคลซึ่งมิได้เป็นบุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ ตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 40/2557 เรื่องการจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการระดมทุนจากผู้ลงทุนทั่วไปทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไปใช้เป็นส่วนหนึ่งของเงินที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุน มาใช้ในการลงทุนซื้อหุ้นสามัญ 100% ในบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) เป็นทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนครั้งแรก จำนวนประมาณ 975 ล้านบาท หรือประมาณ 16.9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท เอพียูเค จำกัด จะมีเงินกู้ยืมเงินจำนวนประมาณ 525 ล้านบาท หรือประมาณ 9.1 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ซึ่งไม่เกินสัดส่วนหนี้กู้ยืมของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย (โปรดดูรายละเอียดการกู้ยืมเงินในหัวข้อ 2.6 “การกู้ยืมเงิน”) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก รวมเป็นจำนวนเงินที่ใช้ลงทุนทั้งหมดไม่เกิน 26.00 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณ 1,500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.5 “ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน”) โดยกองทรัสต์จะรับโอนหุ้นในบริษัทที่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือไม่ถึงราคาซื้อขาย (ประมาณ 16.9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ) ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนที่จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์โดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย หรือส่งจ่ายเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ ภายใน 10 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์จะไม่นำเงินที่ได้รับเป็นค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่จะต้องคืนให้แก่ผู้จองซื้อไปใช้ในกิจการใดๆ ก่อนที่จะดำเนินการเพื่อคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

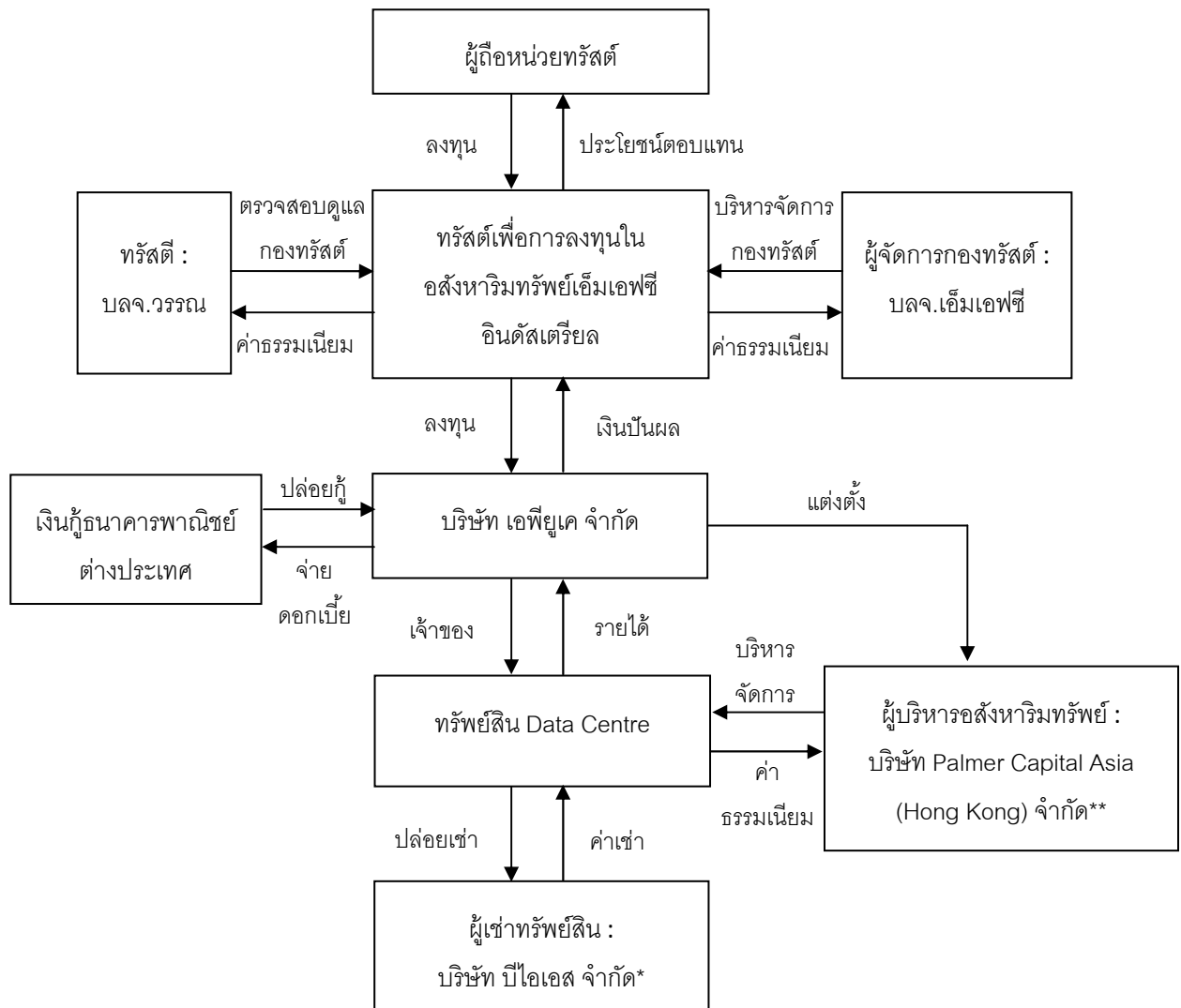
1.4 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอพียูเค จำกัด จำนวน 21,232,191 หุ้น (จำนวนหุ้นอาจเปลี่ยนแปลงตามอัตราแลกเปลี่ยน) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 16.90 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณ 975 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 100% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จาก บริษัท CGD Digital Partners จำกัด ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน โดย บริษัท เอพียูเค จำกัด มีสำนักงานตั้งอยู่ที่ Anson Court เขต La Route de Camps เมือง St Martin GY4 6AD ดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์

(“เกิร์นซี”) ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จะมีเพียงที่ดินและอาคารโกดัง/ คลังสินค้า จำนวน 1 หลัง ปัจจุบันทรัพย์สินได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ได้แก่ ศูนย์ข้อมูล C หรืออาคารยูนิต C ที่พร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนจำนวนประมาณ 975,000,000 บาท (จำนวนเงินที่จะระดมทุนข้างต้น ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้ประมาณการรวมถึงเรื่องความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนแล้วในเบื้องต้น และเมื่อเปิดการเสนอขายครั้งแรก ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนก่อนการลงทุน) มาใช้ในการลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท เอพียูเค จำกัด จะมีเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศเป็นจำนวนเงินประมาณ 525 ล้านบาท หรือประมาณ 9.1 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในครั้งนี้ ใช้อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย London Interbank Offered Rate (LIBOR) และส่วนเพิ่มในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ย GBP LIBOR 3 month ณ วันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับร้อยละ 0.57 ต่อปี) ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เต็มมูลค่าการลงทุน ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย

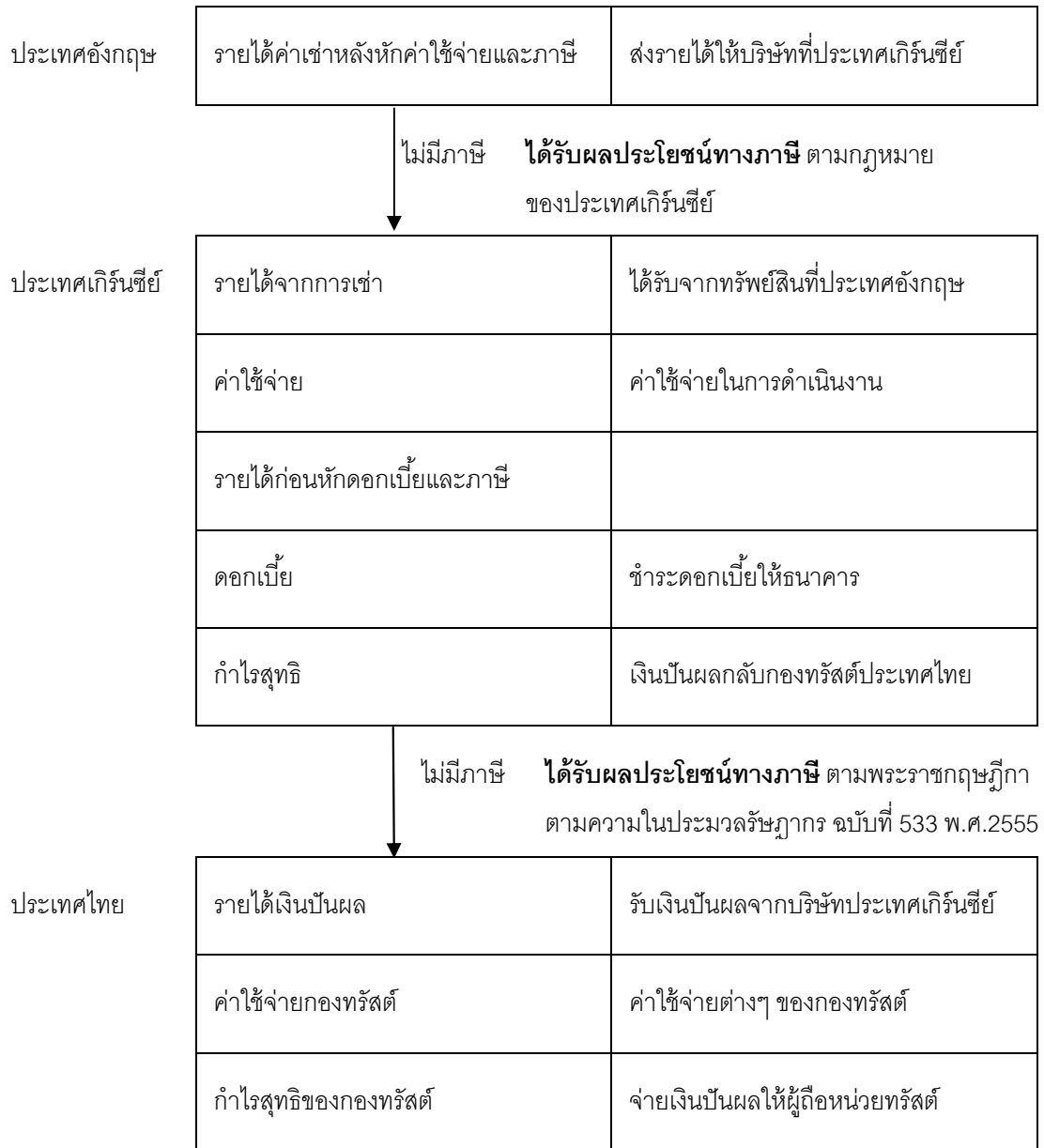
โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ : * ผู้เช่าทรัสต์สินเป็นผู้เช่ารายเดียวมีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 17 ปี 6 เดือน โดยมีรายละเอียดสัญญาเช่าตามหัวข้อ 4.1 “ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์”

** รายละเอียดและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะระบุอยู่ในหัวข้อ 4.2 “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”

แผนภาพการดำเนินงานและผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการลงทุนครั้งแรกของ กองทรัสต์ แสดงได้ ดังนี้



จากแผนภาพข้างต้น แสดงให้เห็นว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินงานของ บริษัท เอพียูเค จำกัด จะได้รับผลประโยชน์ทางภาษี ระหว่างประเทศอังกฤษและประเทศเกิร์นซีย์ ประเทศเกิร์นซีย์และประเทศไทย แต่อาจมีค่าธรรมเนียมการโอนเงินและค่าธรรมเนียมอื่นๆ (ถ้ามี) จากการทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงิน ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นค่าธรรมเนียมปกติของการทำธุรกรรมทางการเงิน ทั้งนี้ ตามกฎหมายประเทศเกิร์นซีย์นั้นไม่มีข้อจำกัดในการนำเงินออกนอกประเทศ อย่างไรก็ตาม เมื่อกองทรัสต์จ่ายผลตอบแทนให้แก่นักลงทุน ยังคงมีภาระภาษีตามกฎหมายประเทศไทย

1.5 สรุปรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินและอาคาร ได้แก่ ศูนย์ข้อมูล C หรืออาคารยูนิต C ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินดังกล่าว ตลอดจนสวนควบคุมและสิ่งติดต่องานของที่ดินและอาคารดังกล่าว และ
- (2) อุปกรณ์และงานระบบ ซึ่งติดตั้งในอาคารเพื่อรองรับความต้องการในการเป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) และรองรับสาธารณูปโภคที่จำเป็น อันได้แก่ เครื่องมือและอุปกรณ์สำหรับ งานระบบหม้อแปลงไฟฟ้า (กำลังรวม 3 เมกะวัตต์) งานระบบปรับอากาศ งานระบบประปา งานระบบโทรศัพท์และสื่อสาร และงานระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

ทั้งนี้ อาคารศูนย์ข้อมูล C หรืออาคารยูนิต C ดังกล่าวก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. 2543 จากนั้นได้ถูกปรับปรุงและพัฒนาเป็นอาคารศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ในปี พ.ศ. 2551 โดยภายในอาคารจะมีห้อง Server ทั้งหมดจำนวน 3 ห้อง ได้แก่ ห้อง Server 1 ห้อง Server 2 และห้อง Server 3 โดยห้อง Server 1 และ 2 ได้เริ่มเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551 ส่วนห้อง Server 3 ได้เริ่มเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ทั้งนี้ อาคารยูนิต C นี้มีพื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 2,294 ตารางเมตร (ประมาณ 24,700 ตารางฟุต) ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์เนื้อที่ทั้งหมดจำนวนประมาณ 0.43 เฮกตาร์ (ประมาณ 1.06 เอเคอร์) และเป็นพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่า จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 1,342 ตารางเมตร (ประมาณ 14,445 ตารางฟุต) รายละเอียดของศูนย์ข้อมูลมีดังนี้

ตารางสรุปเกี่ยวกับพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (ข้อมูล ณ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2558)

| ปี พ.ศ. | 2551 | 2552 | 2553 | 2554 | 2555 | 2556 | 2557 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| จำนวนอาคาร | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (ตร.ม.) | | | | | | | |
| ห้อง Server 1 และ 2 | 1,042 | 1,042 | 1,042 | 1,042 | 1,042 | 1,042 | 1,042 |
| ห้อง Server 3 | - | - | - | - | 300 | 300 | 300 |
| พื้นที่เช่ารวมโดยประมาณ (ตร.ม.) | 1,042 | 1,042 | 1,042 | 1,042 | 1,342 | 1,342 | 1,342 |
| อัตราเช่า (ร้อยละ) | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

ที่มา : บริษัท เอพียูเค จำกัด

(รายละเอียดเพิ่มเติมโปรดดูส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 “ข้อมูลของทรัพย์สินที่บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์”)

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนมีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่เช่า ประมาณ 1,342 ตารางเมตร โดยมีลักษณะการใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ภายในอาคารมีห้อง Server จำนวน 3 ห้อง พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อประกอบธุรกิจจัดการข้อมูล อาทิเช่น ระบบทำความเย็น ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีสัญญาเช่าระยะยาวกับ บริษัท บีไอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดียว โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 25 ปี นับจากปี พ.ศ. 2551 และมีเงื่อนไขให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้เพียง ครั้งเดียว คือในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 (Break Option) โดยอัตราค่าเช่ามีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 3 ต่อปี (แบบอัตราสะสม) หรือปรับขึ้นตามค่าเช่าตลาดตามข้อมูลสำรวจจากผู้ประเมินที่ได้รับการยอมรับ ร่วมกันจากทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่า ซึ่งจะดำเนินการ 3 เดือนก่อนกำหนดการปรับขึ้นค่าเช่าแต่ละครั้ง แล้วแต่ ว่าจะสูงหรือต่ำกว่า และทบทวนปรับขึ้นค่าเช่าทุก 5 ปี ทั้งนี้ บริษัท บีไอเอส จำกัด ประกอบธุรกิจการ ให้บริการในการจัดการข้อมูลและจัดเก็บข้อมูลให้แก่ลูกค้าหลากหลายประเภท โดยกองทรัสต์จะได้รับ ผลตอบแทนผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด ในรูปแบบค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

ตัวอย่างการคำนวณการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าแบบอัตราสะสม

| | อัตราค่าเช่าที่ ปรับเพิ่มขึ้นต่อปี | อัตราค่าเช่าที่ปรับ แบบอัตราสะสมต่อปี | อัตราที่ปรับขึ้นจริง (ปรับทุก ๆ 5 ปี) |
|---------|---------------------------------------|--|--|
| ปีที่ 1 | | 100.00 | - |
| ปีที่ 2 | 3.00% | 103.00 | - |
| ปีที่ 3 | 3.00% | 106.09 | - |
| ปีที่ 4 | 3.00% | 109.27 | - |
| ปีที่ 5 | 3.00% | 112.55 | - |
| ปีที่ 6 | 3.00% | 115.93 | 15.93% |

อัตราค่าเช่ามีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 3 ต่อปี (แบบอัตราสะสม) หรือปรับขึ้นตามค่าเช่าตลาดตาม ข้อมูลสำรวจจากผู้ประเมินที่ได้รับการยอมรับร่วมกันจากทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่า ซึ่งจะดำเนินการ 3 เดือนก่อน กำหนดการปรับขึ้นค่าเช่าแต่ละครั้ง แล้วแต่อย่างใดจะสูงหรือต่ำกว่า และทบทวนปรับขึ้นค่าเช่าทุก 5 ปี ซึ่งจาก ตัวอย่างการคำนวณการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในปีที่ 6 จะเพิ่มขึ้นในอัตราอย่างน้อยร้อยละ 15.93 จาก ค่าเช่าในปีที่ 1

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าทรัพย์สิน

| ปี พ.ศ. | ค่าเช่ารายปี | |
|-----------------------|------------------------|-------------|
| | (ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ) | (บาท)* |
| ห้อง Server 1 และ 2 | | |
| 15/02/51 - 14/02/56 | £1,221,000 | 63,948,410 |
| 15/02/56 - 14/02/61 | £1,415,474 | 74,133,752 |
| 15/02/61 - 14/02/66** | £1,640,922 | 85,941,321 |
| 15/02/66 - 14/02/71 | £1,902,278 | 99,629,528 |
| 15/02/71 - 14/02/76 | £2,205,262 | 115,497,951 |
| ห้อง Server 3 | | |
| 19/11/55 - 14/11/57 | £204,496 | 10,710,233 |
| 15/11/57 - 14/02/61 | £408,992 | 21,420,465 |
| 15/02/61 - 14/02/66** | £474,134 | 24,832,199 |
| 15/02/66 - 14/02/71 | £549,651 | 28,787,312 |
| 15/02/71 - 14/02/76 | £637,196 | 33,372,376 |

ที่มา: บริษัท เอพิอูเค จำกัด

หมายเหตุ * อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับ 52.3738 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

** เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน อนึ่ง การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะไม่บังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งเกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว

จุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

- **เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อยู่ในบริเวณที่เป็นโซนอุตสาหกรรม และใกล้กับศูนย์กลางของกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ**

ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และเหมาะกับลักษณะการใช้งาน โดยอาคารคลังสินค้าได้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) นอกจากนี้ ทำเลที่ตั้งดังกล่าวยังถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับภาคอุตสาหกรรมและภาคค้าปลีกเชิงพาณิชย์เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์กลางกรุงลอนดอน และมีปัจจัยพื้นฐานสำคัญต่างๆ รองรับครบถ้วนและเหมาะสมอย่างมาก สำหรับการให้บริการ Data Centre

- **ศักยภาพในการรับรู้อย่างได้ที่ดี และโอกาสในการเติบโตของมูลค่าทรัพย์สิน**

ด้วยสัญญาเช่าระยะยาวพร้อมทั้งอัตราค่าเช่าที่มีการกำหนดอย่างชัดเจนและมีการเติบโตของอัตราค่าเช่าทุก 5 ปี ทำให้กองทรัสต์มีโอกาสในการได้รับรายได้ที่ดีและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากผู้เช่าที่นับเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจ Data Centre หลักในอุตสาหกรรม นอกเหนือจากผลตอบแทนจากรายได้ค่าเช่าแล้ว การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่เป็นการถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ยังมีโอกาสในผลตอบแทนส่วนเพิ่มจากการเติบโตของมูลค่าทรัพย์สินที่อาจมีการเพิ่มขึ้นได้ในอนาคต

- **ผู้เช่าที่มีศักยภาพ (Quality Tenant)**

กองทรัสต์ดำเนินการจัดหารายได้โดยปล่อยเช่าทรัพย์สินให้กับผู้เช่าคือ บริษัท บีไอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการให้บริการจัดการข้อมูลในกรุงลอนดอน และเป็นบริษัทย่อยภายใต้กลุ่มบริษัท Six Degrees ที่มีประวัติมายาวนานและมีกลุ่มลูกค้าหลักหลากหลาย อีกทั้งด้วยศักยภาพของกลุ่มบริษัทและการให้บริการที่หลากหลายและเกี่ยวเนื่องกันอย่างครบวงจร ยิ่งเป็นการเสริมความแข็งแกร่งให้แก่การบริการของบริษัท บีไอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าของกองทรัสต์ ยิ่งไปกว่านั้น ที่ผ่านมามีประวัติการชำระค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน บริษัท บีไอเอส จำกัด ชำระค่าเช่าตรงเวลาและไม่เคยผิดนัดชำระค่าเช่า

- **ธุรกิจและอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการเติบโต (Growth Business) การลงทุนในธุรกิจและอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการเติบโต และการพัฒนาที่ดี**

ธุรกิจ Data Centre เป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับการใช้ข้อมูลและวิวัฒนาการเทคโนโลยีคอมพิวเตอร์และไอที ซึ่งเป็นที่นิยมและมีการใช้เพิ่มขึ้นอย่างมากในปัจจุบัน อีกทั้ง ยังมีปัจจัยทางอ้อมที่มีผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่ Data Centre เช่น ความต้องการในการจัดหาศูนย์จัดเก็บข้อมูลและศูนย์ปฏิบัติการสำรอง (Second Site) ของทั้งบริษัทและหน่วยงานต่างๆ ทำให้ความต้องการ “พื้นที่จัดเก็บ (Physical Space)” ของข้อมูลดิจิทัลเหล่านี้เพิ่มขึ้นอย่างและมีแนวโน้มเติบโตต่อไปในอนาคต

สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุน มาใช้ในการลงทุนซื้อหุ้นสามัญ 100% ในบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารโกดัง/คลังสินค้า จำนวน 1 หลัง ที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ได้แก่ ศูนย์ข้อมูล C หรืออาคารยูนิท C ที่พร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ทั้งนี้ บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวเพียงแห่งเดียว การประเมินของทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระจึงเท่ากับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดของบริษัทที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

ตารางแสดงราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์หุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในอาคารคลังสินค้า

(หน่วย : ล้านบาทสเตอร์ลิงอังกฤษ)

| ทรัพย์สิน (อาคารยูนิท C) | ราคาประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน | |
|-----------------------------|---|--|
| | บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด วันที่ประเมิน (5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557) | บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เฮลียง (ประเทศไทย) จำกัด วันที่ประเมิน (5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557) |
| วิธีรายได้/มูลค่าตลาด | 21.50 | 21.56 |
| วิธีต้นทุน | 16.60 | 9.62 |

ที่มา : บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เฮลียง (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนครั้งแรกโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด จะมาจากจำนวนเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประมาณ 975 ล้านบาท หรือประมาณ 16.9 ล้านบาทสเตอร์ลิงอังกฤษ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท เอพียูเค จำกัด จะมีเงินกู้ยืมเงินจำนวนประมาณ 525 ล้านบาท หรือประมาณ 9.1 ล้านบาทสเตอร์ลิงอังกฤษ หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก รวมเป็นจำนวนเงินที่ใช้ลงทุนทั้งหมดไม่เกิน 26.00 ล้านบาทสเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณ 1,500 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดของผู้ประเมินราคาของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ร้อยละ 20.93 โดยราคาประเมินค่าทรัพย์สินที่ต่ำสุดของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด จะเท่ากับ 21.50 ล้านบาทสเตอร์ลิงอังกฤษ

อย่างไรก็ตาม การประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทั้งสองรายนั้นได้รวมต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย อาคารแอสตัมปี ค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในทางกฎหมาย เป็นต้น ทั้งนี้ ต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สินจะขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายในการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สิน บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ประมาณต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สิน ร้อยละ 5.80 ของมูลค่าการซื้อขายทรัพย์สิน และ บริษัท ดีทีแอสต เดเบนทัม ไต เพลียง (ประเทศไทย) จำกัด ได้ประมาณต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สิน ร้อยละ 5.50 ของมูลค่าการซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งการประเมินราคาดังกล่าวเป็นการประเมินแบบการเข้าซื้อทรัพย์สินโดยตรง จึงทำให้ราคาประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้ออกมามีค่าต่ำ แต่สำหรับการลงทุนของกองทรัสต์นั้นกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในบริษัทที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่าการซื้อทรัพย์สินไม่ได้เสียค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ ฉะนั้นราคาซื้อขายทรัพย์สินในครั้งนี้นี้จึงไม่ควรจะนำต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย อาคารแอสตัมปี ค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในทางกฎหมาย เป็นต้น มารวมคำนวณในราคาประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเมื่อไม่นำต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สินมาคำนวณแล้วจะเห็นว่า มูลค่าประเมินของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) เมื่อไม่รวมต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สินมีมูลค่าเท่ากับ 22.75 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และมูลค่าประเมินของบริษัท ดีทีแอสต เดเบนทัม ไต เพลียง (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อไม่รวมต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สินมีมูลค่าเท่ากับ 22.81 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งเมื่อเทียบกับราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดของผู้ประเมินรายบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด จะเท่ากับ 22.75 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และเมื่อเทียบมูลค่าเงินลงทุนที่กองทรัสต์จะลงทุนจะสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดร้อยละ 14.29

ถึงแม้ว่ามูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้นสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินมากกว่าร้อยละ 5 ทางผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนนี้ยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนน่าพอใจแก่นักลงทุน เนื่องจากกองทรัสต์มีสัญญาเช่าระยะยาวประมาณ 17 ปี 6 เดือนกับผู้เช่า โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และมีการเติบโตทุก 5 ปี (แบบอัตราสะสม) และทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อยู่ในบริเวณที่เป็นโซนอุตสาหกรรม และใกล้กับศูนย์กลางของกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ เป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับภาคอุตสาหกรรมและภาคค้าปลีกเชิงพาณิชย์

ในกรณีที่ผู้เช่าอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้เช่าน่าจะไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า เนื่องจากการโยกย้ายศูนย์ข้อมูลจะมีข้อจำกัดทั้งในเรื่องของค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ โดยตัวอย่างมูลค่าการตกแต่งใหม่จากรายงานของผู้ประเมินของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) มูลค่าการตกแต่งใหม่เพื่อเป็นศูนย์ข้อมูลระดับ 3 อยู่ที่ 1,160 ดอลลาร์ต่อตารางฟุตของพื้นที่ด้านเทคนิคสุทธิ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีพื้นที่ทางเทคนิคสุทธิเท่ากับ 14,445 ตารางฟุต มูลค่าการตกแต่งใหม่จะมีมูลค่าประมาณ 16.76 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งถือว่าเป็นต้นทุนการโยกย้ายที่อยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ในระหว่างที่ทำการย้ายศูนย์ข้อมูล ผู้เช่าจะต้องมั่นใจได้ว่าการดำเนินการศูนย์ข้อมูลควบคู่กันสองแห่งในขณะนั้นไม่มีการหยุดชะงัก ซึ่งข้อเท็จจริงดังกล่าวจะเป็นปัจจัยที่จะทำให้ผู้เช่าไม่น่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 แต่น่าจะอยู่จนครบสัญญาเช่าและในทางกลับกันมองว่าผู้เช่าน่าจะต้องการต่ออายุสัญญากับกองทรัสต์ไปเรื่อยๆ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าใน

วันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ซึ่งในปีดังกล่าวค่าเช่าจะปรับขึ้นเป็นจำนวน 2.45 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง อังกฤษตามสัญญาเช่า ทำให้กองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่ารายใหม่หรือเจรจาเช่าใหม่กับผู้เช่ารายเดิม ซึ่งค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับอาจลดลง และอาจเท่ากับอัตราตลาดตามที่ ผู้ประเมิน บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ให้สมมติฐานไว้ซึ่งเท่ากับ 1.82 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และทำให้กองทรัสต์ อาจได้รับค่าเช่าไม่เป็นไปตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

อนึ่ง ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์พิจารณาว่าทรัพย์สินน่าจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเมื่อมีการพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สินเสร็จตามแผนปรับปรุงทรัพย์สินของผู้เช่าที่มีแผนจะปรับปรุงห้อง Server ทั้งหมดให้อยู่ในระดับ Tier 3 (ระดับความพร้อมในการใช้งาน) ภายในสิ้นปี พ.ศ. 2558 โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด และการปรับปรุงดังกล่าวจะตกเป็นของกองทรัสต์เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงมูลค่าที่ผู้ประเมินได้ประเมินซึ่งเป็นมูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมิน โดยยังไม่ได้สะท้อนกับเงื่อนไขการปรับปรุงห้อง Server ทั้งหมดให้อยู่ในระดับ Tier 3 ดังนั้น ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่า การที่ทรัพย์สินมีการปรับปรุงให้ดีขึ้นในระยะเวลาอันใกล้นี้ จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการหารายได้ให้ผู้เช่าและทำให้ทรัพย์สินมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในระยะยาว ซึ่งทำให้การจัดหารายได้ของกองทรัสต์เมื่อเข้าไปลงทุนมีความยั่งยืนและมั่นคงยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินยังมีความเห็นว่า การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผล โดยแม้ว่ามูลค่าที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนซึ่งกำหนดไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 26.00 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษจะสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดของผู้ประเมินราคาของบริษัท โจนส์ แลงส์ ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งอยู่ที่ 21.50 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ดูรายละเอียดได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.1 “ราคาประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน”) แต่การประเมินราคาของบริษัท โจนส์ แลงส์ ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ดังกล่าวนั้น ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และค่าเช่าที่ได้รับหลังจากวันที่ดังกล่าวจะเป็นไปตามอัตราตลาด ซึ่งต่ำกว่าค่าเช่าตามสัญญาที่ศูนย์ข้อมูลมีกับผู้เช่าในปัจจุบัน ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวไม่สะท้อนข้อเท็จจริงที่ปัจจุบันผู้เช่าอยู่ระหว่างการปรับปรุงศูนย์ข้อมูลให้อยู่ในระดับ Tier 3 ทั้งหมด ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าสามารถได้รับค่าตอบแทนมากขึ้นจากลูกค้าของผู้เช่า อีกทั้งการโยกย้ายศูนย์ข้อมูลยังมีข้อจำกัด เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายแรกเข้าจำนวนมากในรูปของค่าพัฒนาพื้นที่ ค่าติดตั้งระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ นอกจากนี้ ในระหว่างที่ทำการย้ายศูนย์ข้อมูล ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการศูนย์ข้อมูลควบคู่กันสองแห่ง เพื่อให้การดำเนินการไม่หยุดชะงัก ซึ่งข้อเท็จจริงดังกล่าวล้วนแต่เป็นปัจจัยที่ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าจะทำให้ผู้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และหากคำนวณมูลค่าของศูนย์ข้อมูลบนสมมติฐานว่าผู้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มูลค่าที่ประเมินได้จะสูงกว่า 26.00 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนในครั้งนี้ เนื่องจากค่าเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าจะเป็นไปตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ซึ่งสูงกว่าอัตราตลาดตามการประเมินของผู้ประเมิน ดังนั้น มูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผลแล้ว อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่ายังคงมีความเป็นไปได้หากอัตราค่าเช่าตลาดในปีที่ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าต่ำกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่า ตามที่ผู้ประเมิน บริษัท โจนส์ แลงส์ ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ให้สมมติฐาน ผู้เช่าอาจทำการบอกเลิก

สัญญาเช่าหรือขอเจรจาเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าสัญญาเช่าปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ลดลง และจะทำให้กองทรัสต์ได้รับผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

การประเมินวิธีต้นทุนของผู้ประเมินทั้งสองราย โดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่าต้นทุนเท่ากับ 16.60 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งเป็นการประเมินแบบต้นทุนในการสร้างใหม่ทดแทน (Reinstatement Value) สำหรับการปรับปรุงศูนย์ข้อมูลชาร์ตันจนเสร็จสิ้นและรวมถึงการเพื่อสำหรับค่าธรรมเนียมต่างๆ และการรื้อถอนแต่ไม่รวมถึงค่าเงินเฟ้อไม่ว่าระหว่างช่วงเวลาของการประกันภัยหรือการก่อสร้างใหม่และไม่รวมถึงการสูญเสียรายได้จากการเช่าใดๆ ในขณะที่ บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เหลียง (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่าต้นทุนเท่ากับ 9.62 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งเป็นการประเมินแบบมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งได้กำหนดค่าเสื่อมราคาให้ทรัพย์สินมีมูลค่าคงเหลือร้อยละ 76 (อายุคงเหลือ 19 ปี) ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมีต้นทุนจากการกู้ยืมที่ร้อยละ 50 ของต้นทุนทั้งหมด มาพิจารณาในการกำหนดมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์มีความเห็นว่า การประเมินต้นทุนที่มีความแตกต่างกันของผู้ประเมินทั้งสองราย เนื่องจากผู้ประเมิน บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินแบบต้นทุนในการสร้างใหม่ทดแทน (Reinstatement Value) โดยมีลักษณะสร้างใหม่และไม่นำค่าเสื่อมราคามาพิจารณาในการประเมินต้นทุนในการสร้างใหม่ทดแทน ทั้งนี้ผู้ประเมิน บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เหลียง (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินแบบมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งนำค่าเสื่อมราคาและต้นทุนทางการเงินมาคำนวณในการประเมินมูลค่าต้นทุนทำให้มูลค่าต้นทุนของผู้ประเมินทั้งสองรายมีความแตกต่างกัน

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การลงทุนในหุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด ครั้งแรกนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าที่มีลักษณะการใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล ทั้งนี้ บริษัท เอพียูเค จำกัด มีนโยบายที่จะปล่อยเช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าเพียงรายเดียว

ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สิน กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายเดียว ซึ่งได้แก่ บริษัท บีไอเอส จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 17 ปี 6 เดือน (สัญญาเช่าสิ้นสุด ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2576) ทั้งนี้ การนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่านั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้บริษัท เอพียูเค จำกัด เข้าทำสัญญาโดยตรงกับบริษัท บีไอเอส จำกัด โดยรูปแบบของสัญญาเช่านั้น สามารถดูได้ในส่วนของสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่า ทั้งนี้ บริษัท เอพียูเค จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า และ บริษัท บีไอเอส จำกัด ในฐานะผู้เช่า ได้ตกลงกันในอัตราค่าเช่าคงที่รายปี และมีการปรับขึ้นค่าเช่าทุก 5 ปี โดยมีอัตราดังต่อไปนี้

ตารางแสดงรายละเอียดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

| ปี พ.ศ. | ค่าเช่ารายปี | |
|---|------------------------|-------------|
| | (ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ) | (บาท)* |
| ห้อง Server 1 และ 2 | | |
| วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สิน - 14/02/61 | £1,415,474 | 74,133,752 |
| 15/02/61 - 14/02/66** | £1,640,922 | 85,941,321 |
| 15/02/66 - 14/02/71 | £1,902,278 | 99,629,528 |
| 15/02/71 - 14/02/76 | £2,205,262 | 115,497,951 |
| ห้อง Server 3 | | |
| วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สิน - 14/02/61 | £408,992 | 21,420,465 |
| 15/02/61 - 14/02/66** | £474,134 | 24,832,199 |
| 15/02/66 - 14/02/71 | £549,651 | 28,787,312 |
| 15/02/71 - 14/02/76 | £637,196 | 33,372,376 |

ที่มา: บริษัท เอพียูเค จำกัด

หมายเหตุ * อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับ 52.3738 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

** เมื่อถึงกำหนดวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผู้เช่าอาจใช้สิทธิขอยกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดการเช่าได้โดยบอกกล่าวเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน อนึ่ง การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อนี้จะไม่บังคับได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งเกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินจนถึงวันที่เลิกสัญญาครบถ้วนแล้ว

สำหรับแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าภายหลังจากการครบกำหนดสัญญาเช่านั้น ในเบื้องต้นผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะกำหนดให้สอดคล้องตามแบบเดิม คือ อัตราค่าเช่าส่วนใหญ่จะเป็นค่าเช่าแบบคงที่รายปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราค่าเช่าให้อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียผลประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นหลัก

1.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้ผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ซึ่งปัจจุบันผู้ให้กู้ได้ให้วงเงินกู้แก่บริษัท เอพียูเค จำกัด รวมทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 11,275,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณ 650,000,000 บาท แต่อย่างไรก็ตาม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท เอพียูเค จำกัด จะมีเงินกู้กับผู้ให้กู้อีกทั้งหมดไม่เกิน 9,100,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษหรือประมาณ 525,000,000 บาท ทั้งนี้จำนวนเงินกู้ทั้งหมดจะไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม และเป็นไปตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวด้วย โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม ระหว่างบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญาสินเชื่อ (Facility Agreement)

| | |
|-----------------------|---|
| ผู้กู้ | บริษัท เอพียูเค จำกัด |
| ผู้ให้กู้ | Lloyds Bank PLC. |
| เหตุผลในการกู้ยืมเงิน | เงินกู้คงค้างจากครั้งที่ บริษัท CGD Digital Partners จำกัด ซื้อทรัพย์สินจากเจ้าของทรัพย์สินเดิม |
| วงเงินกู้ | £ 11,275,000 (สิบเอ็ดล้านสองแสนเจ็ดหมื่นห้าพันปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ) หรือประมาณ 590,514,595 บาท (ห้าร้อยเก้าสิบล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นสี่พันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับ 52.3738 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย) |
| การชำระคืนเงินต้น | ชำระเงินต้นทั้งหมดคืนในวันครบกำหนด 3 ปีนับแต่วันที่บริษัท เอพียูเค จำกัด ได้รับเงินกู้ (ครบกำหนดวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560)* |
| อัตราดอกเบี้ย | อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย London Interbank Offered Rate (LIBOR) และส่วนเพิ่ม (spread) ในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ย GBP LIBOR 3 month ณ วันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับร้อยละ 0.57 ต่อปี) |
| การชำระดอกเบี้ย | ทุกวันที่ 18 ของเดือนมกราคม เมษายน กรกฎาคม และตุลาคมของทุกปี และรวมถึงวันที่สิ้นสุดสัญญา (วันที่ชำระคืนเงินต้น) |

| | |
|---|---|
| หลักประกันการกู้ยืม | หลักประกันตามสัญญาประกอบด้วย 1. หุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด (บางส่วน) 2. ทรัพย์สินหลัก และ 3. บัญชีธนาคารของบริษัท เอพียูเค จำกัด (เฉพาะที่เปิดกับ Lloyds Bank PLC.) |
| ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants) | บริษัท เอพียูเค จำกัด จะต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้ ตลอดระยะเวลาของสัญญา 1. อัตราส่วนเงินกู้ต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักจะต้องไม่เกินร้อยละ 60 (ทั้งนี้จะไม่เกินสัดส่วนหนี้กู้ยืมของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด โปรดดูรายละเอียดการกู้ยืมเงินในหัวข้อ 2.6 “การกู้ยืมเงิน”) 2. อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 250 |
| ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ | บริษัท เอพียูเค จำกัด จะต้อง <ul style="list-style-type: none"> ● ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงกฎหมายสิ่งแวดล้อม ● ไม่ประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินหลัก ● ไม่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่นๆ ในหลักประกันการกู้ยืม (เว้นแต่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา) ● ไม่แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก หรือให้ผู้อื่นเช่าหรือใช้ทรัพย์สินหลัก ● ไม่ขออนุญาตดัดแปลง แก้ไข ทำลายซึ่งอาคารที่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลัก |
| ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ ก่อนครบกำหนด | อัตราร้อยละ 1.25 ของจำนวนเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด (เว้นแต่ตามเงื่อนไขที่ธนาคารได้ตกลงยกเว้นให้) |
| กฎหมายที่ใช้บังคับ | กฎหมายประเทศอังกฤษ โดยในกรณีที่เกิดข้อพิพาทคู่สัญญาได้ตกลงที่จะดำเนินกิจการทางกฎหมายในศาลที่มีเขตอำนาจของประเทศอังกฤษ |

หมายเหตุ * แม้ว่าสัญญาสินเชื่อฉบับนี้จะมีได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขยายระยะเวลาชำระคืนเงินต้น (อันเป็นปกติของสัญญาสินเชื่อที่ทำกับสถาบันการเงินโดยทั่วไป) แต่ในทางปฏิบัติทางการค้าทั่วไป ก่อนครบกำหนดระยะเวลาชำระคืนเงินต้น ผู้กู้สามารถขอขยายระยะเวลาชำระคืนเงินต้นกับผู้กู้เดิม หรือขอสินเชื่อจากผู้ให้กู้รายใหม่ได้ ซึ่งโดยปกติหากผู้กู้ไม่เคยผิดนัดชำระคืนเงิน ผู้ให้กู้มักจะอนุมัติตามที่ผู้กู้ขอ

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 ข้อ 1.1.3 “ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน”

1.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

1.7.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์*

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม) ^{1/} | เพดาน (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม) |
|--|---|-------------------------------------|
| อัตราส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ^{2/} | ไม่เกินร้อยละ 12.975 | |
| (1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | ร้อยละ 0.45 ต่อปี ทั้งนี้ ขึ้นต่ำจะเท่ากับ 2,400,000 บาทต่อปี | ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี |
| ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่ายหรือโอน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ประจำปีและ/หรือตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคิดค่าที่พัก ค่าอาหาร ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง | ไม่เกินร้อยละ 0.20 ต่อปี | ไม่เกินร้อยละ 0.20 ต่อปี |
| (2) ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | ร้อยละ 0.20 ต่อปี ทั้งนี้ ขึ้นต่ำจะเท่ากับ 1,800,000 บาทต่อปี | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี |

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากองค์กร | อัตราที่คาดว่าจะ เรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม) ¹⁾ | เพดาน (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม) |
|--|--|--|
| (3) ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน สำหรับ ทรัพย์สินในต่างประเทศ ค่าใช้จ่ายสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการ โอนหรือรับโอนทรัพย์สิน การออกไป ตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการ ออกไปปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบทรัพย์สิน ประจำปีและ/หรือตามความจำเป็นเพื่อ ประโยชน์ขององค์กร | ร้อยละ 0.025 ต่อปี 30,000 บาท | ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ครั้งละ 30,000 บาท ต่อการตรวจตรา อสังหาริมทรัพย์ 1 ครั้ง (ไม่รวมค่าพาหนะและ ค่าใช้จ่ายในการ เดินทางจะเรียกเก็บ ตามจริง แต่ไม่เกิน 300,000 บาทต่อครั้ง) |
| (4) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ | ร้อยละ 0.50 ต่อปี | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี |
| (5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาองค์กร (ถ้ามี) | | |
| (5.1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของ องค์กร เช่น ค่าทนายความ ค่าจ้างวิศวกรตรวจสอบโครงสร้าง อาคารและ/หรือประเมินคุณภาพ งาน ค่าจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน สำหรับการบริหารทรัพย์สิน เป็นต้น | ไม่ได้เรียกเก็บ | ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี |
| (5.2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจ้าง ผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านที่ นอกเหนือจากข้อ (5.1) เพื่อ ประกอบการพิจารณาซื้อขาย (กรณี ที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือ ของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง) | ไม่ได้เรียกเก็บ | ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของมูลค่าการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือ ของอสังหาริมทรัพย์ใน แต่ละครั้ง |

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ | อัตราที่คาดว่าจะ เรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม) ^{1/} | เพดาน (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม) |
|--|--|--|
| (6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน | | |
| (6.1) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก | ไม่มีสำหรับการเสนอขายครั้งแรก | ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ |
| (6.2) กรณีที่มีการเพิ่มทุน | ตามที่จ่ายจริง | ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง |
| (7) ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไป) | ไม่มีสำหรับการเสนอขายครั้งแรก | ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ |
| (8) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายของกองทรัสต์ สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง | 3 ล้านบาท | ไม่เกิน 3 ล้านบาท |
| (9) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ | | |
| (9.1) ค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการก่อตั้งกองทรัสต์ | โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (9.2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ | โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (9.3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและตรวจสอบภายในของกองทรัสต์ | โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม) ^{1/} | เพดาน (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม) |
|---|--|---|
| (9.4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย และที่ปรึกษาภาษี | โดยคาดว่าจะไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (9.5) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่า นายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือ โอนสิทธิซึ่งอสังหาริมทรัพย์ | ในการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ครั้งแรกนี้ จะไม่มีเรียกเก็บ | ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่ เกินร้อยละ 3.00 ของ มูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่ง อสังหาริมทรัพย์ |
| (9.6) ค่าภาษี หรือค่าธรรมเนียมและ อากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการ ซื้อขาย หลัก ทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น ของกองทรัสต์ | โดยคาดว่าจะไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (9.7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่าย ในการประเมินค่า และ/หรือสอบ ทานการประเมินค่าทรัพย์สิน | โดยคาดว่าจะไม่เกิน ร้อยละ 0.50 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (9.8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่าย ในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมวิชาชีพผู้สอบบัญชี ต่อการตรวจสอบประมาณการงบ กำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย | โดยคาดว่าจะไม่เกิน ร้อยละ 0.50 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (9.9) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการ จัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่า โฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่าย ในการจัดทำเว็บไซต์ เป็นต้น | โดยคาดว่าจะไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม) ^{1/} | เพดาน (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม) |
|--|--|--|
| (9.10) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าควบคุม งาน ต่อเติม เปลี่ยนแปลง ซ่อมแซม ตกแต่งใหม่ ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้าง เพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่ม มูลค่า และปรับแบบภูมิทัศน์หรือ ภูมิสถาปัตยกรรม ทั้งนี้ รวมถึงการซื้อ ใหม่ ซื้อมทดแทนอุปกรณ์ต่างๆ เครื่องใช้ชนิดที่จำเป็นต่อการ ดำเนินธุรกิจหรือทำประการใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สิน ดังกล่าวอยู่ในสภาพที่ดีและมี ความพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ (สำหรับผู้รับเหมาหรือบุคคลอื่นที่ มิใช่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) | โดยคาดว่าจะไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (9.11) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ทรัพย์สินหลัก | โดยคาดว่าจะไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (9.12) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตาม อัตราที่กฎหมายกำหนดและ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ หน่วยงานราชการ | โดยคาดว่าจะไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (9.13) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อ หน่วยทรัสต์ | โดยคาดว่าจะไม่เกิน ร้อยละ 0.10 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากองค์กร | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม) ^{1/} | เพดาน (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม) |
|---|--|--|
| (9.14) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับองค์กร และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (9.15) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว | โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (9.16) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน | โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (9.17) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ | โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (9.18) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือการลดทุน | โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (9.19) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีขององค์กร | โดยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |

หมายเหตุ : * ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง หากมีการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

^{1/} อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม) ที่กำหนดดังกล่าว สำหรับการดำเนินการของกองทรัสต์ในระยะเวลา 12 เดือนแรกเท่านั้น โดยประมาณการจากสถานการณ์ปกติ

^{2/} ประมาณการสำหรับปี พ.ศ. 2558 และไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

1.7.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บระดับทรัพย์สิน*

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บระดับทรัพย์สิน | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม) ^{1/} | พาดาน (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม) |
|--|---|---|
| อัตราส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม | ไม่เกินร้อยละ 2.00 | |
| (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | ร้อยละ 0.45 ต่อปี | อัตราร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินการสุทธิ (net operating income) ของทรัพย์สินต่อปีซึ่งหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของทรัพย์สิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารของทรัพย์สิน โดยมีค่าบริการจัดการขั้นต่ำในอัตรา 60,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี |

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บระดับทรัพย์สิน | อัตราที่คาดว่าจะ เรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม) ^{1/} | เพดาน (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม) |
|---|--|--|
| (2) ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องโดยตรงกับทรัพย์สินของ กองทรัสต์ (เช่น ค่าดูแลและซ่อมแซม ถนนเข้า-ออกของทรัพย์สิน โดยชำระ ตามสัดส่วนของการรับผิดชอบที่ใช้ ทางเข้า-ออกร่วมกัน) ค่าบริหารจัดการ บุคลากรประจำบริษัทที่ตั้งอยู่ใน ต่างประเทศ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าความ สะอาด เป็นต้น | ร้อยละ 0.40 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |
| (3) ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียม จากการกู้ยืมเงิน | ไม่เกินร้อยละ 1.15 ต่อปี | ตามที่จ่ายจริง |

หมายเหตุ : * ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง หากมีการ
ลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

^{1/} อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม) ที่กำหนดดังกล่าว
สำหรับการดำเนินการของกองทรัสต์ในระยะเวลา 12 เดือนแรกเท่านั้น
โดยประมาณการจากสถานการณ์ปกติ

1.8 เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียลนี้ มีเงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้ง
กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1.8.1 มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบ (250) ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตาม
ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

1.8.2 มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะ
ลงทุนในทรัพย์สินหลัก หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ กล่าวคือ ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก
ของกองทรัสต์หรือไม่ถึงราคาซื้อขาย (ประมาณ 16.9 ล้านบาทต่อหน่วยทรัสต์) ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์
ขอสงวนสิทธิ์ที่จะคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์

- 1.8.3 มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- 1.8.4 ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 1.8.5 มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อน้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียลมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียลโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.1.1 ความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว และความสามารถในการชำระค่าเช่า

2.1.2 ความเสี่ยงในการยกเลิกและไม่ต่อสัญญาเช่า

2.1.3 ความเสี่ยงจากคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจกองทรัสต์

2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.2.1 ความเสี่ยงจากการไม่กระจายทรัพย์สินจากการลงทุนของกองทรัสต์

2.2.2 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

2.2.3 ความเสี่ยงจากการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

2.2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินที่ไม่คุ้มครองผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

2.2.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

2.2.6 ความเสี่ยงจากผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

2.3.1 ความเสี่ยงจากการซื้อทรัพย์สินเกินกว่าร้อยละห้าจากราคาประเมินค่าทรัพย์สินล่าสุด

2.3.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

2.3.3 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

2.3.4 กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

2.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย

2.3.6 ความเสี่ยงด้านภาษี

2.3.7 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง

- 2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- 2.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- 2.4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2.4.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 2.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ตลาดสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยเพิ่งเริ่มก่อตั้ง และตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- 2.4.5 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 2.4.6 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือมาตรฐานบัญชีในประเทศที่กองทรัสต์ไปลงทุนหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
- 2.4.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- 2.4.8 ความเสี่ยงจากกฎหมายที่เกี่ยวข้อง