

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

(MFC Asset Management Public Company Limited)

เสนอขาย

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล

(MFC Industrial Real Estate Investment Trust : MIT)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

จำนวนเงินที่จะระดมทุน ไม่เกิน 910,000,000 บาท

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย 91,000,000 หน่วย มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 910,000,000 บาท

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย 10.00 บาท

วัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้ของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าว

ไปลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ประเภทอาคารคลังสินค้าที่ได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre)

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัทที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล

วันที่ [●]

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ

วันที่ [●]

- ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขาย
- หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รู้หรือควรได้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ
- เอกสารฉบับนี้ไม่ใช่หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แต่จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขาย เพื่อให้ผู้ลงทุนมีระยะเวลาพอสมควรในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจลงทุน โดยข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไม่แตกต่างไปจากข้อมูลที่ปรากฏในร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งยังไม่มีผลใช้บังคับตามกฎหมาย ดังนั้น ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้จึงอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้อีก ทั้งนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์จะกระทำได้อีกต่อเมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับแล้ว และจะกระทำโดยการส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน

การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

	หน้า
คำจำกัดความ	1
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)	
1. สาระสำคัญของกองทรัสต์	5
1.1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์	5
1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้	6
1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้	7
1.4 นโยบายการลงทุน	7
1.5 สรุปรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก	9
1.6 การกู้ยืมเงิน	17
1.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	19
1.8 เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์	26
2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์	27
2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	27
2.2 ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์	27
2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	27
2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	27
2.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์	28
ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	
1. ปัจจัยความเสี่ยง	29
1.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	30
1.2 ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์	34
1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	35
1.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	38
1.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์	41

2.	ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	46
2.1	ข้อมูลของบริษัท เอพียูเค จำกัด	46
2.2	ข้อมูลของทรัพย์สินที่บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	54
2.3	จุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก	64
2.4	สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	66
2.5	ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน	71
2.6	การกู้ยืมเงิน	87
2.7	ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย	91
3.	ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	93
4.	การกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	94
4.1	ลักษณะการกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	94
4.2	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	114
5.	ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากจัดตั้ง	127
6.	รายการระหว่างกัน	128
6.1	การลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	128
7.	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	129
7.1	ภาพรวมตลาดของกลุ่มสหภาพยุโรป	129
7.2	ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศอังกฤษ	129
7.3	ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม Data Centre ให้เช่า	129
7.4	สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	130
7.5	สภาวะการแข่งขันของธุรกิจ Data Centre	130
7.6	ปัจจัยต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจ Data Centre ในอนาคต	131
8.	โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์	132
8.1	การจัดตั้งกองทรัสต์	132
8.2	สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	135
8.3	ช่องทางที่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์จะสามารถขอคืนเงินลงทุนจากสัญญาซื้อขาย	143

9.	ผู้จัดการกองทรัสต์	144
9.1	ข้อมูลทั่วไป	144
9.2	ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์	144
9.3	โครงสร้างการจัดการ	145
9.4	การบริหารจัดการ	163
9.5	หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์	167
9.6	กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์	177
9.7	ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์	177
9.8	ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	179
9.9	วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์	179
9.10	การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น	181
9.11	การมอบหมายหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	181
10.	ทรัสต์	184
10.1	ข้อมูลทั่วไป	184
10.2	ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง	184
10.3	หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์	184
10.4	ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์	190
11.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์	191
11.1	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	191
11.2	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	191
11.3	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บระดับทรัพย์สิน	198
11.4	การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย	198
12.	นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	199
12.1	วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	199
12.2	วิธีการกู้ยืมเงิน	200
12.3	มูลค่าการกู้ยืมเงิน	201
12.4	การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	201

13.	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด	202
13.1	ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	202
13.2	เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	203
14.	นโยบายการลงทุนในอนาคต	204
14.1	การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	204
14.2	การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม	206
14.3	การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	208
14.4	การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	209
14.5	การจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และอุปกรณ์ (ถ้ามี)	210
15.	ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	211

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1.	รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	212
1.1	ลักษณะสำคัญของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	212
1.2	สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์	212
1.3	ตลาดรองของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	214
1.4	ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์	215
2.	การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรร	216
2.1	วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์	216
2.2	รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	216
2.3	วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยทรัสต์	217
2.4	วันและวิธีการจองซื้อหน่วยทรัสต์ และการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์	217
2.5	เงื่อนไขในการขายหน่วยทรัสต์	227
2.6	วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์	228
2.7	ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์	230
2.8	ข้อจำกัดตามกฎหมายเกี่ยวกับอัตราการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว	231
2.9	ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์	231

3.	ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง	233
4.	ประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้	234
5.	วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์	235

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1.	การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์	237
1.1	กรรมการบริหาร	237
1.2	กรรมการคนอื่นนอกเหนือของบริษัทนอกจาก 1.1	238
2.	การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน	239