

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

(MFC Industrial Real Estate Investment Trust : MIT)

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	MFC Industrial Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	MIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	:	บริษัทที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด

1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาท
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 91,000,000 หน่วย
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ไม่เกิน 910,000,000 บาท
ราคาเสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	1,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย
ลักษณะการเสนอขาย	เสนอขายผ่านผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยมีสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้น ^{1/} ดังนี้ 1) เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน ^{2/3/4/} : ประมาณ 18,200,000 หน่วย 2) เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน : ประมาณ [●] หน่วย 3) เสนอขายต่อผู้ลงทุนรายย่อย : ประมาณ [●] หน่วย

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

^{2/} เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : ประมาณ 18,200,000 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)
- ^{4/} เป็นบุคคลซึ่งมิได้เป็นบุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ ตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.29/2551 เรื่องการจูง การจัดจำหน่ายและการจัดสรรหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการระดมทุนจากผู้ลงทุนทั่วไปทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไปใช้เป็นส่วนหนึ่งของเงินที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุน จำนวนไม่เกิน 910 ล้านบาท หรือประมาณ 16.9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ มาใช้ในการลงทุนซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) เป็นทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนครั้งแรก และบริษัท เอพียูเค จำกัด ดังกล่าวจะกู้เงินกับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 490 ล้านบาท หรือประมาณ 9.1 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ

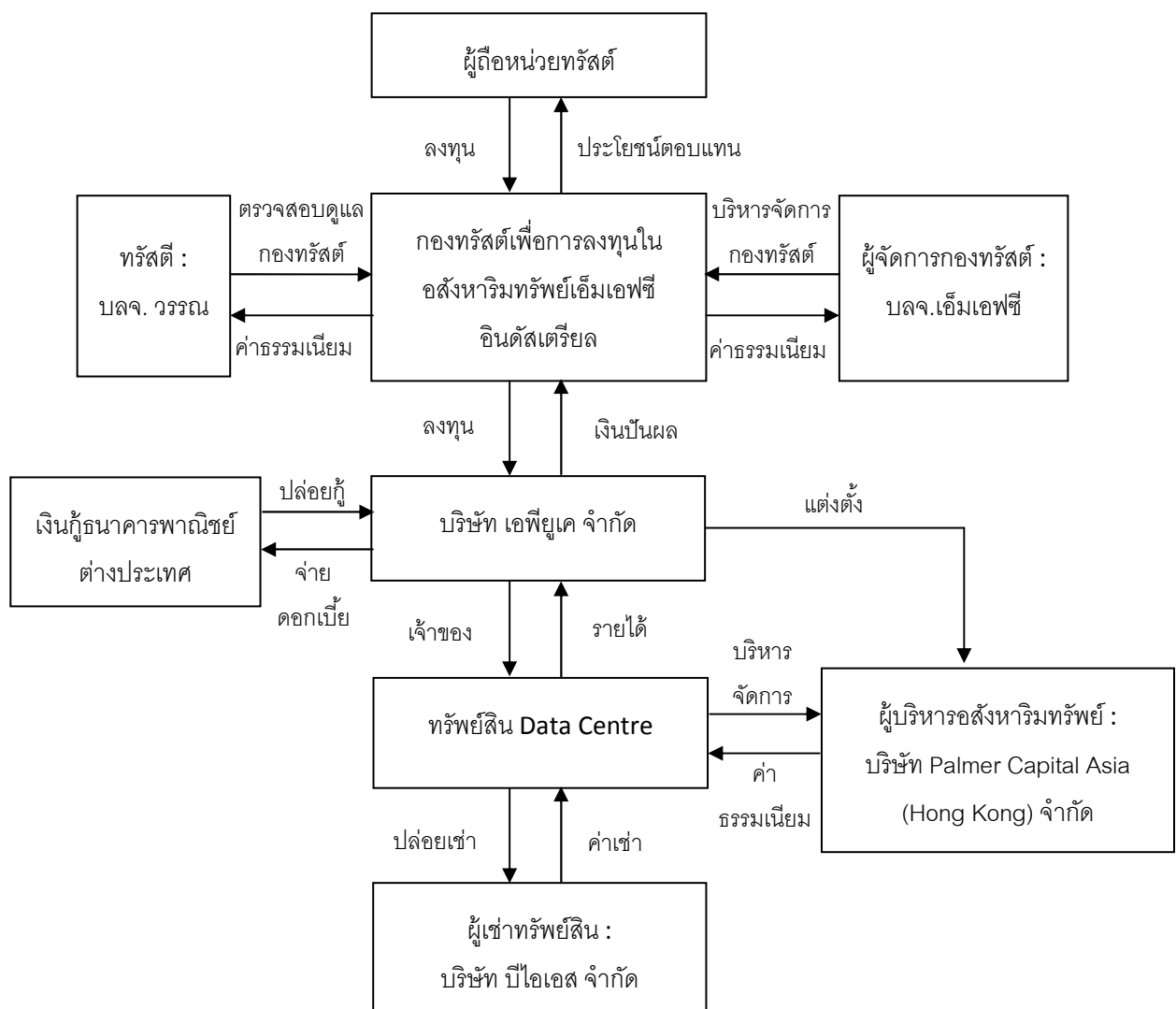
ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.5 “ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำมาได้มาซึ่งทรัพย์สิน”) โดยกองทรัสต์จะรับโอนหุ้นในบริษัทที่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.4 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เอพียูเค จำกัด จำนวน 21,205,376.00 หุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น [●] บาท 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 (“เกิร์นซีย์”) ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จะมีเพียงที่ดินและอาคารโกดัง/คลังสินค้า จำนวน 1 หลัง ปัจจุบันทรัพย์สินได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ได้แก่ ศูนย์ข้อมูล C หรืออาคารยูนิิต C ที่พร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนจำนวนไม่เกิน 910,000,000 บาท มาใช้ในการลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) โดยบริษัทดังกล่าวจะกู้เงินกับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 490 ล้านบาท หรือประมาณ 9.1 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนต่ำกว่าเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เต็มมูลค่าการลงทุน ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย

โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



1.5 สรุปรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทัพจะเช่าลงทุนครั้งแรก

ทรัพย์สินที่บริษัท เอพียูเค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ประกอบด้วยที่ดินและอาคารโกดัง/คลังสินค้า ซึ่งปัจจุบันได้รับการพัฒนาให้เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ได้แก่ ศูนย์ข้อมูล C หรืออาคารยูนิต C โดยอาคารดังกล่าวก่อสร้างเมื่อปี 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) และเป็นพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 1,342 ตารางเมตร (ประมาณ 14,445 ตารางฟุต) รายละเอียดของศูนย์ข้อมูลมีดังนี้ ตารางสรุปเกี่ยวกับพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทัพจะเช่าลงทุนครั้งแรก (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
อัตราการเช่า (ร้อยละ)	100	100	100	100	100	100	100

ที่มา : บริษัท เอพียูเค จำกัด

ระบบสาธารณูปโภค

ทรัพย์สินที่กองทัพจะเช่าลงทุน มีสาธารณูปโภคดังนี้ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์และสื่อสาร และระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น เพื่อให้บริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการสาธารณูปโภคแต่ละประเภท โดยชำระโดยตรงให้แก่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแต่ละประเภท ประกอบด้วย

- ระบบไฟฟ้า
- ระบบน้ำประปา
- ระบบโทรศัพท์และสื่อสาร
- ระบบบำบัดน้ำเสีย

ทั้งนี้ ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคจะเป็นผู้ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในบริเวณพื้นที่ของโครงการ

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนมีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่เช่าประมาณ 1,342 ตารางเมตร มีลักษณะการใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) โดยภายในอาคารมีห้อง Server จำนวน 3 ห้อง พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อประกอบธุรกิจจัดการข้อมูล อาทิเช่น ระบบทำความเย็น ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีสัญญาเช่าระยะยาวกับ บริษัท บีไอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดียว โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 25 ปี นับจากปี พ.ศ.2551 และมีเงื่อนไขให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้เพียงครั้งเดียว คือในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2566 (Break Option) โดยอัตราค่าเช่ามีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 3 ต่อปี (แบบอัตราสะสม) และทบทวนปรับขึ้นค่าเช่าทุก 5 ปี ทั้งนี้ บริษัท บีไอเอส จำกัด ได้ทำธุรกรรมให้บริการในการจัดการข้อมูลและจัดเก็บข้อมูลให้แก่ลูกค้าหลากหลายประเภท โดยกองทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด ในรูปแบบค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

ตารางแสดงรายละเอียดค่าเช่าทรัพย์สิน

ปี พ.ศ.	ค่าเช่ารายปี	
	(ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ)	(บาท)*
ห้อง Server 1 และ 2		
15/02/51 - 14/02/56	£1,221,000	59,498,842
15/02/56 - 14/02/61	£1,415,474	68,975,482
15/02/61 - 14/02/66	£1,640,922	79,961,473
15/02/66 - 14/02/71	£1,902,278	92,697,246
15/02/71 - 14/02/76	£2,205,262	107,461,535
ห้อง Server 3		
19/11/55 - 14/11/57	£204,496	9,965,008
15/11/57 - 14/02/61	£408,992	19,930,017
15/02/61 - 14/02/66	£474,134	23,104,360
15/02/66 - 14/02/71	£549,651	26,784,273
15/02/71 - 14/02/76	£637,196	31,050,306

ที่มา: บริษัท เอพียูเค จำกัด

หมายเหตุ * อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 7 เมษายน พ.ศ.2558 เท่ากับ 48.7296 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

จุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

- **เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อยู่ในบริเวณที่เป็นโซนอุตสาหกรรม และใกล้กับศูนย์กลางของกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ**

ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และเหมาะกับลักษณะการใช้งาน โดยอาคารคลังสินค้าได้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม Anchorage Point ซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่เป็นเขตอุตสาหกรรมและพาณิชย์ใกล้กับกรุงลอนดอน พื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ตั้งของหลายนิคมอุตสาหกรรม เป็นโซนของอุตสาหกรรมขนาดเบา และรวมไปถึงที่ตั้งของศูนย์กระจายสินค้า (Distribution Centre) ของผู้ประกอบการค้าปลีกชั้นนำ อาคารส่วนใหญ่ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณนี้และบริเวณใกล้เคียงมีการใช้งานสำหรับอุตสาหกรรมขนาดเบา การค้าปลีกเชิงพาณิชย์ และ Data Centre

นอกจากนี้ ทำเลที่ตั้งดังกล่าวยังถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำหรับภาคอุตสาหกรรมและภาคค้าปลีกเชิงพาณิชย์อย่างยอดเยี่ยมเนื่องจากตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์กลางกรุงลอนดอน ซึ่งทำให้การสัญจรเข้าสู่ตัวเมืองรวมทั้งการเข้าถึงข้อมูลสำรอง (สำหรับในกรณีของ Data Centre) นั้นทำได้อย่างรวดเร็วและทันท่วงที อีกทั้งยังได้รับประโยชน์จากการอยู่ในบริเวณที่มีระบบป้องกันน้ำท่วมของเมือง และอยู่เหนือ Thames Barrier ที่ทำหน้าที่ป้องกัน Storm Surge ให้กับกรุงลอนดอน ซึ่งนอกจากจะเหมาะสำหรับภาคอุตสาหกรรมและการค้าปลีกแล้ว ด้วยเหตุผลทั้งหมดดังกล่าวทำเลที่ตั้งนี้จึงเป็นสถานที่ที่มีปัจจัยสำคัญรองรับครบถ้วนและเหมาะสมอย่างมากสำหรับการให้บริการ Data Centre

- **ศักยภาพในการรับรู้รายได้ที่ดี และโอกาสในการเติบโตของมูลค่าทรัพย์สิน**

ด้วยสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาที่ยาวนานร่วม 19 ปี พร้อมทั้งอัตราค่าเช่าที่มีการกำหนดอย่างชัดเจนและมีการเติบโตของอัตราค่าเช่าทุก 5 ปี ทำให้กองทรัสต์มีโอกาสในการได้รับรายได้ที่ดีและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากผู้เช่าที่นับเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจ Data Centre หลักในอุตสาหกรรม การตัดสินใจเช่าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลายาวโดยผู้ประกอบการชั้นนำนั้น เป็นสิ่งหนึ่ง que แสดงให้เห็นถึงความตั้งใจในการที่จะลงทุนและเข้าใช้ทรัพย์สินอย่างเต็มที่ของผู้เช่า ไม่เพียงแต่ต้นทุนการลงทุนในอุปกรณ์ ระบบต่างๆ และการติดตั้งเพื่อดำเนินธุรกิจ การตกลงในเรื่องการรับประกันซ่อมบำรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาสัญญาเช่ายังเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินอีกด้วย นอกเหนือไปจากผลตอบแทนจากรายได้ค่าเช่าแล้ว การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่เป็นการถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ยังคงเพิ่มโอกาสในการมีผลตอบแทนส่วนเพิ่มจากการเติบโตของมูลค่าทรัพย์สินที่อาจมีการเพิ่มขึ้นได้ในอนาคตตามสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ของพื้นที่นั้นๆ

- **ผู้เช่าที่มีศักยภาพสูง(High Quality Tenant)**

กองทรัสต์ดำเนินการจัดหารายได้ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนโดยการปล่อยเช่าทรัพย์สินให้กับผู้เช่าคือ บริษัท บีไอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการให้บริการจัดการข้อมูลในกรุงลอนดอน และเป็นบริษัทที่มีประวัติมายาวนานโดยก่อตั้งขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ.2539 ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าหลักหลากหลาย ทั้งใน

กลุ่มธุรกิจขนส่ง ธุรกิจประกันภัย สถาบันการเงิน ธุรกิจที่ปรึกษากฎหมาย และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัท บีไอเอส จำกัด นับเป็นหนึ่งในบริษัทย่อยภายใต้กลุ่มบริษัท Six Degrees ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่มีชื่อเสียงในการให้บริการทางด้าน Networking และด้าน IT อย่างครบวงจร ไม่ว่าจะเป็นการให้บริการ Data Centre ออกแบบโครงข่าย Network การวางแผนและจัดการระบบ โครงสร้างพื้นฐานทางไอที รวมไปถึงการสนับสนุนและให้บริการด้านปฏิบัติการ จึงเห็นได้ว่าการดำเนินธุรกิจ Data Centre ของบริษัท บีไอเอส จำกัด เป็นหนึ่งผลิตภัณฑ์หลักที่สำคัญของกลุ่มบริษัท Six Degrees และด้วยศักยภาพของกลุ่มบริษัทและการให้บริการที่หลากหลายและเกี่ยวเนื่องกันอย่างครบวงจร ยิ่งเป็นการเสริมความแข็งแกร่งให้แก่การบริการของบริษัท บีไอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าขององค์กร

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

ธุรกิจ Data Centre นับว่าเป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับการใช้ข้อมูลและวิวัฒนาการเทคโนโลยีคอมพิวเตอร์และไอทีสมัยใหม่ เนื่องจากปริมาณการใช้งานอินเทอร์เน็ต อุปกรณ์สื่อสาร และเครือข่ายต่างๆ เพิ่มขึ้นและเป็นที่ยอมรับอย่างมากในปัจจุบัน ทำให้ความต้องการ “พื้นที่จัดเก็บ (Physical Space)” ของข้อมูลดิจิทัลเหล่านี้มีเพิ่มขึ้นอย่างมากและเป็นสิ่งจำเป็นเช่นเดียวกัน ทำให้ตลาดของภาคธุรกิจนี้แม้เพียงในภาคพื้นยุโรปก็มีการพัฒนาและมีอัตราการเติบโตของ Data Centre เพิ่มขึ้นและยังคงมีแนวโน้มของการเติบโตต่อไปในอนาคต และหากเปรียบเทียบข้อมูลกับภาคอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกันดังที่กล่าวข้างต้นเพื่อสังเกตแนวโน้มของความต้องการพื้นที่จัดเก็บข้อมูลที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ยกตัวอย่างเช่น ผลสำรวจอัตราการใช้โทรศัพท์และเครือข่ายไร้สายทั่วโลก (คิดเป็นร้อยละต่อ 100 ผู้อยู่อาศัย) ณ ปี พ.ศ.2557 จะเป็นประมาณร้อยละ 32 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นถึงสองเท่าหากเปรียบเทียบกับเมื่อสามปีก่อน (ปี พ.ศ.2554) และเป็นการเพิ่มขึ้นถึงสี่เท่าหากเปรียบเทียบกับข้อมูลในห้าปีก่อน (ปี พ.ศ.2552) (แหล่งที่มา: หน่วยงาน Telecommunication Development Sector, ITU-D) และในอีกผลสำรวจได้มีการสรุปไว้ว่าประชากรโลกประมาณร้อยละ 40 มีการเข้าถึงอินเทอร์เน็ตในปัจจุบัน ซึ่งหากเปรียบเทียบกับอัตราดังกล่าวระหว่างปี พ.ศ.2542 ถึง พ.ศ.2556 อัตราดังกล่าวมีการเติบโตเพิ่มขึ้นกว่าสิบเท่า (แหล่งที่มา: Internet Live Stats) ซึ่งในอีกหลายบทความยังคงให้ความเห็นว่ายังไม่มีสัญญาณว่าการเพิ่มขึ้นนี้จะมีการชะลอตัวแต่อย่างไรในเร็วนี้ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยทางอ้อมที่มีผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่ Data Centre เช่น ความต้องการในการจัดหาศูนย์จัดเก็บข้อมูลและศูนย์ปฏิบัติการสำรอง (Second Site) ของทั้งบริษัทและหน่วยงานต่างๆ เพื่อป้องกันธุรกิจหยุดชะงักหากเกิดเหตุการณ์ก่อการร้ายหรือเหตุการณ์ฉุกเฉินอื่นใดอย่างที่เคยเกิดขึ้นในหลายๆ ประเทศในอดีต เป็นต้น จากข้อมูลตามกล่าวข้างต้นนับเป็นเพียงตัวอย่างบางส่วนที่สื่อให้เห็นถึงความเกี่ยวข้องต่อปริมาณข้อมูลรวมไปถึงความต้องการของพื้นที่จัดเก็บข้อมูล ซึ่งยังคงมีแนวโน้มของการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สินสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

ตารางแสดงราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์หุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในอาคารคลังสินค้า

(หน่วย : ล้านบาทสเตอร์ลิงอังกฤษ)

ทรัพย์สิน	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ราคาประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน		1.05 เท่าของราคาที่ได้จากการประเมินต่ำสุด
		บริษัท ไจนส์ แลง ลากาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด วันที่ประเมิน (5 พฤศจิกายน พ.ศ.2557)	บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เพลียง (ประเทศไทย) จำกัด วันที่ประเมิน (5 พฤศจิกายน พ.ศ.2557)	
อาคารยูนิต C	26.00	21.50	21.56	22.56
อาคารยูนิต C แบบสมมติฐานพิเศษ ¹	26.00	23.15	23.75	24.38
อาคารยูนิต C ไม่รวมต้นทุนการได้มาของทรัพย์สิน ²	26.00	24.48	25.122	25.70

ที่มา : บริษัท ไจนส์ แลง ลากาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เพลียง (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ ¹ สมมติฐานพิเศษ คือ ทรัพย์สินมีการให้บริการอยู่ในระดับ Tier 3 ทั้งหมด

² ต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย อาคารเสตมปี ค่านายหน้าและค่าที่ปรึกษา กฎหมาย

- บริษัท ไจนส์ แลง ลากาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ประมาณการที่ 5.80%
- บริษัท ดีทีแซด เดเบนทัม ไต เพลียง (ประเทศไทย) จำกัด ประมาณการที่ 5.50%

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด จะมาจากจำนวนเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่เกิน 910 ล้านบาท หรือประมาณ 16.9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ รวมกับเงินกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 490 ล้านบาท หรือประมาณ 9.1 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษที่บริษัท เอพียูเค จำกัดเป็นผู้กู้ หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก จำนวนไม่เกิน 26.00 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณไม่เกิน 1,400 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดของผู้ประเมินราคาขายบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ร้อยละ 20.93 โดยราคาประเมินค่าทรัพย์สินที่ต่ำสุดของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด จะเท่ากับ 21.50 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ

อนึ่ง ในการเข้าซื้อทรัพย์สินครั้งนี้เป็นการซื้อขายแบบมีเงื่อนไข คือ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงห้อง Server ทั้งหมดให้อยู่ในระดับ Tier 3 (ระดับความพร้อมในการใช้งาน) โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด ดังนั้น ผู้ประเมินราคาจึงได้ทำการประเมินราคา 2 แบบด้วยกันคือ (1) การประเมินราคาตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งราคาประเมินที่ได้ดังกล่าวเป็นราคาตามสภาพที่ยังไม่ได้มีการปรับห้อง Server ทั้งหมดให้เป็นระดับ Tier 3 และ (2) การประเมินราคาโดยใช้สมมติฐานพิเศษ (สมมติฐานพิเศษคือ ห้อง Server มีการปรับให้บริการอยู่ในระดับ Tier 3 ทั้งหมด) จากตารางจะเห็นว่าหากผู้ประเมินราคาปรับสมมติฐานการคำนวณมาเป็นสมมติฐานพิเศษเพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขการซื้อขายของกองทรัสต์ ผู้ประเมินราคาขายบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด จะได้ราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดเท่ากับ 23.15 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ ซึ่งเมื่อพิจารณามูลค่าเงินลงทุนที่กองทรัสต์จะลงทุนจะสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดที่ร้อยละ 12.31

อย่างไรก็ตาม การประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทั้งสองรายนั้นได้รวมต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย อาคารเสตมบี ค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในทางกฎหมาย เป็นต้น ซึ่งการประเมินราคาดังกล่าวเป็นการประเมินแบบการเข้าซื้อทรัพย์สินโดยตรง จึงทำให้ราคาประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้ออกมาต่ำ แต่สำหรับการลงทุนของกองทรัสต์นั้นกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในบริษัทที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ากองทรัสต์ไม่เสียค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ ฉะนั้น ราคาซื้อขายทรัพย์สินในครั้งนี้จึงไม่ควรจะนำต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย อาคารเสตมบี ค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในทางกฎหมาย เป็นต้น มารวมคำนวณในราคาประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเมื่อไม่นำต้นทุนในการได้มาของทรัพย์สินมาคำนวณแล้วจะเห็นว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดของผู้ประเมินราคาขายบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด จะเท่ากับ 24.48 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ และเมื่อเทียบมูลค่าเงินลงทุนที่กองทรัสต์จะลงทุนจะสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุดเพียงร้อยละ 6.21

ถึงแม้ว่ามูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้นสูงกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินมากกว่าร้อยละ 5 ทางผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มูลค่าการลงทุนของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสมซึ่งสามารถยอมรับได้เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR Project หรือ Internal Rate of Return of Project) กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนดังกล่าวอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.36 โดยคำนวณจากค่าเช่าที่จะได้รับตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ประมาณ 19 ปี ยิ่งไปกว่านั้นเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนภายในของการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด อัตราผลตอบแทนภายใน หรือ IRR ที่จะได้รับอยู่ที่ประมาณร้อยละ

10.55 ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่น่าสนใจ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่ากองทรัสต์นี้ยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนน่าพอใจแก่นักลงทุนเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตราสารหนี้ภาครัฐ ดังที่แสดงในตารางข้างล่าง

ตารางแสดงการเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน ณ วันที่ 2 เมษายน พ.ศ.2558

ประเภท	อายุ 10 ปี	อายุ 15 ปี	อายุ 20 ปี
ตราสารหนี้ภาครัฐ	2.68% ต่อปี	3.09% ต่อปี	3.54% ต่อปี

ที่มา : สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในหุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด ครั้งแรกนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าที่มีลักษณะการใช้งานเป็นศูนย์ข้อมูล ทั้งนี้ บริษัท เอพียูเค จำกัด มีนโยบายที่จะปล่อยเช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าเพียงรายเดียว

ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สิน กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายเดียว ซึ่งได้แก่ บริษัท บีไอเอส จำกัด เป็นระยะเวลา 19 ปี (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	68,975,482
15/02/61 - 14/02/66	£1,640,922	79,961,473
15/02/66 - 14/02/71	£1,902,278	92,697,246
15/02/71 - 14/02/76	£2,205,262	107,461,535
ห้อง Server 3		
วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สิน - 14/02/61	£408,992	19,930,017
15/02/61 - 14/02/66	£474,134	23,104,360
15/02/66 - 14/02/71	£549,651	26,784,273
15/02/71 - 14/02/76	£637,196	31,050,306

ที่มา: บริษัท เอพียูเค จำกัด

หมายเหตุ * อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 7 เมษายน พ.ศ.2558 เท่ากับ 48.7296 บาท/ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

สำหรับแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าภายหลังจากการครบกำหนดสัญญาเช่า 19 ปีนั้น ในเบื้องต้นผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะกำหนดให้สอดคล้องตามแบบเดิม คือ อัตราค่าเช่าส่วนใหญ่จะเป็นค่าเช่าแบบคงที่รายปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราค่าเช่าให้อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียผลประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นหลัก

1.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้ผ่านบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ซึ่งปัจจุบันผู้ให้กู้ได้ให้วงเงินกู้แก่บริษัท เอพียูเค จำกัด รวมทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 11,275,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษ หรือประมาณไม่เกิน 539,000,000 บาท แต่อย่างไรก็ตามภายหลังจากการเข้าลงทุนในบริษัท เอพียูเค จำกัด ของกองทรัสต์แล้ว บริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นจะมีเงินกู้กับผู้ให้กู้ทั้งหมดไม่เกิน

9,100,000 ปอนด์สเตอร์ลิงอังกฤษหรือประมาณไม่เกิน 490,000,000 บาท ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ทั้งหมดจะไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างบริษัท เอพียูเค จำกัด ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญาสินเชื่อ (Facility Agreement)

ผู้กู้	บริษัท เอพียูเค จำกัด
ผู้ให้กู้	Lloyds Bank PLC.
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	การซื้อทรัพย์สินหลักจากผู้ขาย
วงเงินกู้	£ 11,275,000 (สิบเอ็ดล้านสองแสนเจ็ดหมื่นห้าพันปอนด์สเตอร์ลิง) หรือประมาณ 539,000,000 (ห้าร้อยสามสิบล้านบาท) (อัตราแลกเปลี่ยน 1 บาทต่อ 0.021 ปอนด์ สเตอร์ลิง)
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนทั้งหมดคืนในวันที่ครบกำหนด 3 ปีนับแต่วันที่บริษัท เอพียูเค จำกัด ได้รับเงินกู้
อัตราดอกเบี้ย	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย London Interbank Offered Rate (LIBOR) และส่วนเพิ่ม (spread) ในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ทุกวันที่ 18 ของเดือนมกราคม เมษายน กรกฎาคม และตุลาคมของทุกปี และรวมถึงวันที่สิ้นสุดสัญญา (วันที่ชำระคืนเงินต้น)
หลักประกันการกู้ยืม	หลักประกันตามสัญญาประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1. หุ้นของบริษัท เอพียูเค จำกัด 2. ทรัพย์สินหลัก และ 3. บัญชีธนาคารของบริษัท เอพียูเค จำกัด (เฉพาะที่เปิดกับ Lloyds Bank PLC.)
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	บริษัท เอพียูเค จำกัด จะต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้ ตลอดระยะเวลาของสัญญา <ol style="list-style-type: none"> 1. อัตราส่วนเงินกู้ต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักจะต้องไม่เกินร้อยละ 60 2. อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 250

ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้	บริษัท เอพียูเค จำกัด จะต้อง <ul style="list-style-type: none"> • ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงกฎหมายสิ่งแวดล้อม • ไม่ประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินหลัก • ไม่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่นๆ ในหลักประกันการกู้ยืม (เว้นแต่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา) • ไม่แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก หรือให้ผู้อื่นเช่าหรือใช้ทรัพย์สินหลัก • ไม่ขออนุญาตตัดแปลง แก้ไข ทำลายซึ่งอาคารที่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลัก
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	อัตราร้อยละ 1.25 ของจำนวนเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด (เว้นแต่ตามเงื่อนไขที่ธนาคารได้ตกลงยกเว้นให้)
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายประเทศอังกฤษ โดยในกรณีที่เกิดข้อพิพาทคู่สัญญาได้ตกลงที่จะดำเนินการทางกฎหมายในศาลที่มีเขตอำนาจของประเทศอังกฤษ

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 ข้อ 1.1.3 “ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน”

1.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม) ^{1/}	อัตรา (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม)
อัตราส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ^{2/}	ไม่เกินร้อยละ 16.675	
(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.45 ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ทั้งนี้ขั้นต่ำจะเท่ากับ 2,400,000 บาทต่อปี
(2) ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ร้อยละ 0.20 ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ทั้งนี้ขั้นต่ำจะเท่ากับ 1,800,000 บาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม) ¹⁾	อัตรา (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม)
- ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 0.025 ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี
- ค่าใช้จ่ายสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ใน การโอนหรือรับโอนทรัพย์สิน การ ออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการออกไปปฏิบัติหน้าที่ ตรวจสอบทรัพย์สินประจำปีและ/หรือ ตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของ กองทรัสต์	30,000 บาท	ครั้งละ 30,000 บาท ต่อการ ตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ 1 ครั้ง (ไม่รวมค่าพาหนะและ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางจะ เรียกเก็บตามจริง)
(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ 0.50 ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี
(4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทรัสต์ (ถ้ามี)		
(4.1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา	ไม่ได้เรียกเก็บ	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี
(4.2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือ เปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ใน แต่ละครั้ง	ไม่ได้เรียกเก็บ	ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของมูลค่า การซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยน มือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละ ครั้ง
(4.3) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทรัสต์	ไม่ได้เรียกเก็บ	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี
(5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่ได้เรียกเก็บ	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวน เงินที่ระดมทุนได้
(6) ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์	ไม่ได้เรียกเก็บ	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากองค์กร	เพดาน (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม) ¹⁾	อัตรา (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม)
(7) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	3 ล้านบาท	ไม่เกิน 3 ล้านบาท
(8) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (8.1) ค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมที่ เกี่ยวข้องในการก่อตั้งองค์กร (8.2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องในการดำรงสถานะเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์ (8.3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการ สอบบัญชีและตรวจสอบภายใน (8.4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย และที่ปรึกษาภาษี (8.5) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่านายหน้า ในการซื้อ จำนาย หรือโอนสิทธิซึ่ง อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ (8.6) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการ จัดหา ได้มา จำนาย จ่าย โอน สินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของ องค์กร (8.7) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และ ศึกษาความเป็นไปได้และความ เหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จำนายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษา เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ	รวมกันไม่เกินร้อยละ 15.00 ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง

<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์</p>	<p>เพดาน (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม)¹⁾</p>	<p>อัตรา (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม)</p>
<p>(8.8) ค่าภาษี หรือค่าธรรมเนียมและอากร แสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์</p> <p>(8.9) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายใน การประเมินค่า และ/หรือสอบทาน การประเมินค่าทรัพย์สิน</p> <p>(8.10) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายใน การประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมวิชาชีพผู้สอบบัญชีต่อ การตรวจสอบประมาณการงบกำไร ขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือ บทวิจัย</p> <p>(8.11) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการ จัดการอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(8.12) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าควบคุม งาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/ หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และปรับแบบภูมิ ทัศน์ หรือ ภูมิสถาปัตย์ อสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินที่ เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุนไว้หรือมีไว้</p> <p>(8.13) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัยทรัพย์สิน หลัก</p> <p>(8.14) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียม อื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมาย กำหนด และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการ</p>		

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม) ^{1/}	อัตรา (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม)
<p>(8.15) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก</p> <p>(8.16) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอย่างห้ามทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)</p> <p>(8.17) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถาม หรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์</p> <p>(8.18) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์</p> <p>(8.19) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(8.20) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว</p>		

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เขตงาน (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม)^{1/}	อัตรา (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม)
<p>(8.21) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน</p> <p>(8.22) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(8.23) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือการลดทุน</p> <p>(8.24) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ตามหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(8.25) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์</p> <p>(8.26) ค่าใช้จ่ายในการต่อเติม เปลี่ยนแปลง ซ่อมแซม ตกแต่งใหม่ ปรับปรุงให้ดีขึ้น ทั้งนี้ รวมถึงการซื้อใหม่ ซื้อมทดแทนอุปกรณ์ต่างๆ เครื่องใช้อื่นใดที่จำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจหรือทำประการใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ อสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะหาผลประโยชน์</p>		

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากองค์กร	พาดาน (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม)^{1/}	อัตรา (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม)
<p>(8.27) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการออกไปตรวจสอบการซื้อ เข้าจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ประจำปีและ/หรือตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ขององค์กรของผู้จัดการองค์กร โดยคิดค่าที่พัก ค่าอาหาร ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง</p> <p>(8.28) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินขององค์กรและผู้จัดการองค์กร</p> <p>(8.29) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกองค์กรหรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการองค์กรหรือทรัสต์</p> <p>(8.30) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการองค์กรและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(8.31) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานขององค์กร</p> <p>(8.32) ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)</p> <p>(8.33) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องจากการจัดการองค์กร</p>		

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม) ^{1/}	อัตรา (ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวม)
<p>(8.34) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(8.35) ค่าใช้จ่ายสำหรับการออกไปปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบทรัพย์สิน (Site Visit) ประจำปีและ/หรือตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์</p>		<p>สำหรับค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก ในอัตราที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 300,000 บาทต่อครั้ง</p>

หมายเหตุ : ^{1/} เพดาน (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม) ที่กำหนดดังกล่าว สำหรับการดำเนินการของกองทรัสต์ในระยะเวลา 12 เดือนแรกเท่านั้น โดยประมาณการจากสถานการณ์ปกติ

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

1.8 เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียลนี้ มีเงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- 1.8.1 มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบ (250) ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 1.8.2 มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล
- 1.8.3 มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- 1.8.4 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียลมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียลโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 2.1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- 2.1.2 ความเสี่ยงจากการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้
- 2.1.3 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 2.1.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินที่ไม่คุ้มครองผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- 2.1.5 ความเสี่ยงจากการไม่กระจายทรัพย์สินจากการลงทุนของกองทรัสต์
- 2.1.6 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

2.2 ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.2.1 ความเสี่ยงของความสามารถในการชำระค่าเช่า
- 2.2.2 ความเสี่ยงในการยกเลิกและไม่ต่อสัญญาเช่า
- 2.2.3 ความเสี่ยงในการพึ่งพิงผู้เช่ารายเดียว

2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 2.3.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2.3.2 ความเสี่ยงจากคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- 2.3.3 ความเสี่ยงจากการซื้อทรัพย์สินเกินกว่าร้อยละห้าจากราคาประเมินค่าทรัพย์สินต่ำสุด
- 2.3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย

2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- 2.4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง
- 2.4.2 กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

- 2.4.3 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 2.4.4 กองทรัสต์อาจได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญและมูลค่าความเสียหายนั้นสูงเกินกว่าเงินชดเชยจากประกันภัย
- 2.4.5 ความเสี่ยงด้านภาษี
- 2.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
 - 2.5.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 2.5.2 ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ตลาดสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยเพิ่งเริ่มก่อตั้ง และตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
 - 2.5.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
 - 2.5.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้จากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
 - 2.5.5 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือมาตรฐานบัญชีในประเทศที่กองทรัสต์ไปลงทุนหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
 - 2.5.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 2.5.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน