

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust (HREIT)

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	HREIT
ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราช”)
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)	
มูลค่าที่ตราไว้	เท่ากับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์	
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	554,907,000 - 569,360,000 หน่วย	
ราคาเสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วย	
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	5,549,070,000 – 5,693,600,000 บาท โดยมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายจะขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายสุดท้าย ซึ่งผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะเป็นผู้กำหนดร่วมกัน	
สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์	1) ให้สิทธิในการจองซื้อก่อนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART”) (“การเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART”)	รวมทั้งหมด 554,907,000 - 569,360,000 หน่วย ¹
	กรณีที่มีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการเสนอขายต่อผู้ถือหน่วย WHART และ/หรือจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการปิดเศษในการเสนอขายต่อผู้ถือ	

หน่วยทรัสต์ WHART	
<p>2) เสนอขายต่อ</p> <p>ก. เหมราช และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราช²</p> <p>ข. ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน</p> <p>ค. นักลงทุนสถาบัน</p> <p>ง. ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่าย</p>	<p>ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด¹ (ในกรณีที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) มีการใช้สิทธิจองซื้อใน ส่วนที่เสนอขายต่อผู้ถือหน่วย WHART จำนวนดังกล่าวจะลดลงตามจำนวนที่ WHA มีการใช้สิทธิจองซื้อ)</p> <p>ประมาณร้อยละ 10 ของส่วนที่เหลือจากการจัดสรร³</p> <p>ประมาณร้อยละ 20 ของส่วนที่เหลือจากการจัดสรร³</p> <p>ประมาณร้อยละ 70 ของส่วนที่เหลือจากการจัดสรร³</p>
<p>ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย</p>	<p>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</p>

หมายเหตุ:

¹ เหมราช และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราช ตกลงจะจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดของกองทรัสต์ในครั้งนี้ และตกลงว่าตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน เหมราช และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราช จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราชรวมกันทั้งหมดจะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น ทั้งนี้ จากข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนวันที่ 11 สิงหาคม 2559 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) มีสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ WHART ประมาณร้อยละ 15 (คิดเป็นสิทธิในการจองซื้อประมาณ 81,603,930 หน่วยของกองทรัสต์) ซึ่งทาง WHA อาจใช้สิทธิดังกล่าวในการจองซื้อเอง และ/หรือให้ เหมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราชเป็นผู้จองซื้อก็ได้

² ซึ่งมีได้เป็นบุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทอ. 70/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

³ หมายถึง ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายและจัดสรรต่อผู้ถือหน่วย WHART และการเสนอขายและจัดสรรต่อเหมราชและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราช

การเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART เป็นการเสนอขายในอัตราส่วนร้อยละ 100 ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ที่จะออกและเสนอขายครั้งแรก โดยจะเสนอขายและจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART แต่ละราย ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ในวันที่ 19 ตุลาคม 2559 ในอัตราส่วน 1.1622 – 1.1924 หน่วยของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อ 1 หน่วยของหน่วยทรัสต์ (HREIT) โดยหน่วยทรัสต์ที่เกิดจากการคำนวณที่เป็นเศษทศนิยมจะถูกปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่น้อยกว่า หรือเท่ากับสิทธิ หรือเกินกว่าสิทธิที่ตนจะได้รับ แต่การจัดสรรส่วนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

สัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีที่จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการเสนอขายต่อผู้ถือหน่วย ทรัสต์ WHART และ/หรือจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการปิดเศษทศนิยมลงในการเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ข้างต้น เป็นสัดส่วนเบื้องต้นเท่านั้น ผู้จัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภท (Claw back/ Claw forward) ตามที่ระบุไว้ข้างต้นภายใต้ดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละประเภท เป็นต้น เพื่อให้การเสนอ

ขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้นี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด ทั้งนี้ トラบเทาที่ไม่ขัดต่อพ.ร.บ. หลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้เป็นลักษณะการจำหน่ายแบบ [•] ทั้งนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้นี้ มิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนทั่วไป

1.2 ความสมเหตุสมผลของมูลค่าของการลงทุนในทรัพย์สิน

สำหรับมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจากเจ้าของทรัพย์สินที่มูลค่ารวมกันประมาณ 7,814.07 – 8,018.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าประเมินค่าของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 12.22 - 15.16 ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า มูลค่าลงทุนดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสมโดยมีเหตุผลดังนี้

1. ประมาณการผลตอบแทนในปีแรกอยู่ในระดับที่เหมาะสม: ตามประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ.2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2560 (“รายงานประมาณการ”) และทำการวิเคราะห์โดยที่ปรึกษาทางการเงินด้วยมูลค่าการเข้าลงทุนประมาณ 7,814.07 – 8,018.60 ล้านบาท ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Gross Yield) หรือประมาณอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะได้รับ เท่ากับประมาณร้อยละ 7.75 – 8.00 ซึ่งประกอบด้วยประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิ (Net yield) ร้อยละ 6.07 – 6.32 ประมาณการการแบ่งส่วนทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสดร้อยละ 0.01 และประมาณการเงินคืนทุนที่ถูกทยอยคืนแบบเส้นตรง ร้อยละ 1.67 ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาจากความมั่นคงของทรัพย์สินที่ลงทุน และโอกาสในการเติบโตของทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงโอกาสที่กองทรัสต์จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปีในอนาคต อีกทั้ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการกู้ยืมเงิน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้้น้อยกว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก โดยในช่วง 3 ปีแรก นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า จากสัญญาตกลงกระทำการของเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์จะได้รับการชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (“ชดเชยรายได้ค่าเช่า”) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ค่าเช่า ตามรายละเอียดใน สรุปสาระสำคัญของสัญญา เป็นไปตามประมาณการผลตอบแทนในปีแรก และประมาณการอัตราผลตอบแทนหากมีการหักประมาณการเงินคืนทุนที่ถูกทยอยคืนแบบเส้นตรง (Straight Line) ในอัตราที่คำนวณจากอายุสิทธิการเช่า 30 ปี และโอกาสที่จะมีการต่ออายุการเช่าไปอีก 30 ปี รวมเป็น 60 ปี ดังตารางสรุปเปรียบเทียบผลตอบแทนในกรณีต่างๆ ดังนี้

	กรณีฐานที่มีการกู้ยืม 2,265 – 2,325 ล้านบาทและมีการชดเชยรายได้ค่าเช่า	กรณีที่ไม่มีการกู้ยืมและมี การชดเชยรายได้ค่าเช่า	กรณีที่มีการกู้ยืม 2,265 – 2,325 ล้านบาท และไม่มี การชดเชยรายได้ค่าเช่า
ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Gross Yield)	ร้อยละ 7.75 – 8.00	ร้อยละ 6.63 – 6.81	ร้อยละ 6.67 – 6.89
ประมาณการการแบ่งส่วนทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด (ร้อยละ)	ร้อยละ 0.01	ร้อยละ 0.01	ร้อยละ 0.01
ประมาณการเงินคืนทุนที่ถูกทยอยคืน แบบเส้นตรง ¹ (Straight-Line Method)	ร้อยละ 1.67	ร้อยละ 1.67	ร้อยละ 1.67

	กรณีฐานที่มีการกู้ยืม 2,265 – 2,325 ล้านบาทและมีการชดเชยรายได้ค่าเช่า	กรณีที่ไม่มีมีการกู้ยืมและมีการชดเชยรายได้ค่าเช่า	กรณีที่มีการกู้ยืม 2,265 – 2,325 ล้านบาท และไม่มี การชดเชยรายได้ค่าเช่า
ประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิในปีแรก (Net Yield)	ร้อยละ 6.07 – 6.32	ร้อยละ 4.95 – 5.13	ร้อยละ 4.99 – 5.21

หมายเหตุ:¹ ทั้งนี้ สมมติฐานการทยอยคืนทุนแบบเส้นตรงดังกล่าว อาจมีความแตกต่างจากการดำเนินงานจริง เนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าจะขึ้นกับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จึงอาจยังไม่มี Unrealized Loss เกิดขึ้นในช่วงประมาณการ การประมาณการในสมมติฐานดังกล่าวนี้ จึงเป็นเพียงตัวอย่างในการแสดงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเท่านั้น นอกจากนี้ การประยุกต์ใช้วิธีลดทุนแบบเส้นตรงอาจมีความแตกต่างจากแนวทางของมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด ภาวะเบียด ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. หรือตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกาศใช้ในปัจจุบันและในอนาคตได้

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนในปีแรกดังกล่าวยังเป็นอัตราผลตอบแทนที่สามารถเทียบเคียงได้กับ ผลตอบแทนของ กองทรัสต์และกองทุนรวมในอุตสาหกรรมเดียวกันอีกด้วย

2. ความแตกต่างของมุมมองเกี่ยวกับโอกาสการเติบโตของค่าเช่าและความเสี่ยงของการลงทุนของผู้ประเมินอิสระและนักลงทุนที่สนใจลงทุน: นักลงทุนที่สนใจลงทุน อาจมีมุมมองทั้งในด้านโอกาสในการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่ที่สูงกว่าและความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักแตกต่างจากมุมมองของผู้ประเมินอิสระได้ ทั้งนี้ มุมมองในด้านโอกาสในการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการคาดการณ์อุปสงค์และอุปทานของตลาดในอนาคต รวมถึงความได้เปรียบเชิงทำเลที่ตั้ง และสภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจแตกต่างจากมุมมองของผู้ประเมินอิสระ อีกทั้ง มุมมองความเสี่ยงในการลงทุนจะสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนต้องการจากการลงทุน โดยความเสี่ยงซึ่งสะท้อนผ่านอัตราคิดลดของผู้ลงทุนอาจต่ำกว่าสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย (ร้อยละ 9.50) กล่าวคือ นักลงทุนอาจมีสมมติฐานด้านการปรับราคาสูงกว่า และ/หรืออัตราผลตอบแทนที่ต้องการอาจต่ำกว่า สมมติฐานของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย จึงสะท้อนถึงความเป็นไปได้ที่มูลค่าที่นักลงทุนประสงค์จะเช่าลงทุนอาจสูงกว่ามูลค่าประเมินของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย
3. ความแตกต่างของอัตราคิดลดของผู้ประเมินและอัตราคาดการณ์ผลตอบแทนของนักลงทุน: อัตราคาดการณ์ผลตอบแทน หรือ อัตราคิดลดทางการเงิน (Discount Rate) ที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ที่ระดับประมาณร้อยละ 9.00 – 10.50 ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาอาจมีความแตกต่างจากอัตราคาดการณ์ผลตอบแทนของนักลงทุนที่พิจารณาตามทฤษฎีทางการเงินซึ่งอ้างอิงจาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) กล่าวคืออัตราคาดการณ์ผลตอบแทนของนักลงทุน (Ke) มีแนวโน้มที่ลดลงจากอัตราผลตอบแทนแบบปราศจากความเสี่ยง (Risk Free Rate) ที่ลดลง ซึ่งสามารถพิจารณาได้จากผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ลงทุนประเภทที่ให้ผลตอบแทนสม่ำเสมอ (Yield Product) เช่น ตราสารหนี้ หน่วยทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหรือผลิตภัณฑ์เทียบเคียงอื่นๆ ที่มีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องในช่วงปี 2554-2559 ที่ผ่านมาในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนแบบปราศจากความเสี่ยง (Risk Free Rate) ซึ่งมีการปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 1.50 ในช่วงเวลาดังกล่าว ในขณะที่อัตราคาดการณ์ทางการเงิน (Discount Rate) ของผู้ประเมินอิสระอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 9.00 - 10.50 ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ซึ่งอาจยังมิได้ปรับตามแนวโน้มของอัตราคาดการณ์ผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ลงทุนประเภทที่ให้ผลตอบแทนสม่ำเสมอ (Yield Product) ในลักษณะการลงทุนในตราสารหนี้ หรือกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และอัตราผลตอบแทนแบบปราศจากความเสี่ยง (Risk Free Rate) ที่ปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก)

1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ ("ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก")

- 1) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน โดยเป็นพื้นที่อาคารโรงงานแบบ Detached Building มีพื้นที่อาคารประมาณ 107,202 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่อาคารโรงงานแบบ Attached Building มีพื้นที่อาคารประมาณ 60,170 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 167,372 ตารางเมตร
- 2) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า เป็นพื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 93,942 ตารางเมตร

รวมเป็นพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าประมาณ 261,314 ตารางเมตร

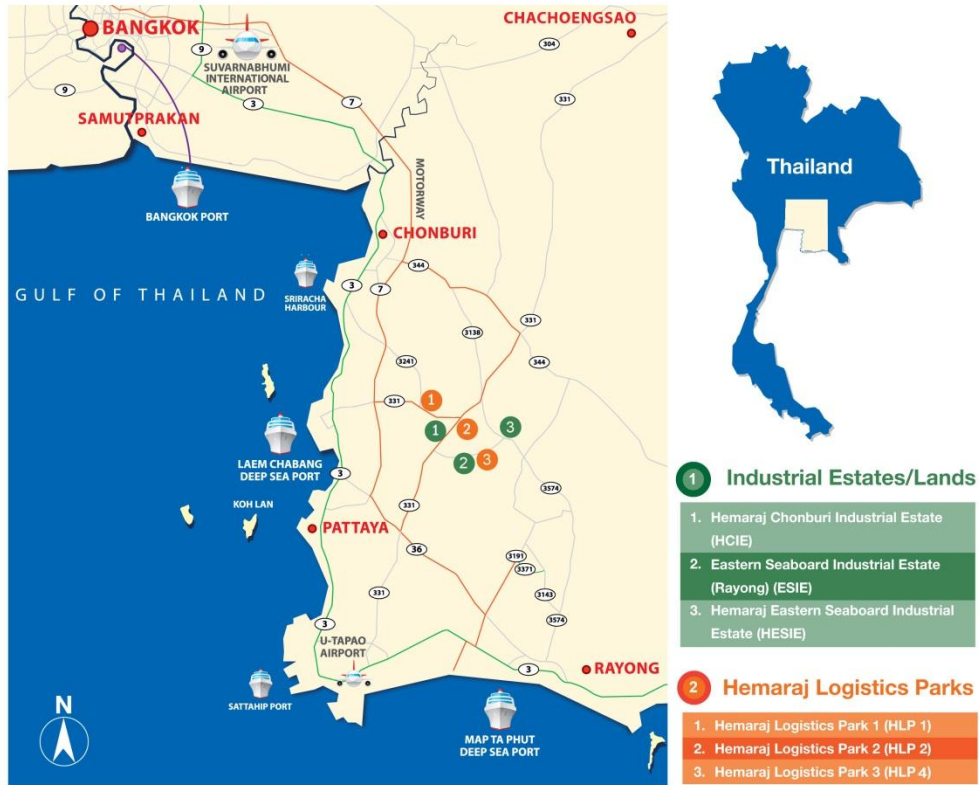
โดยการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกกองทรัสต์จะนำเงินดังต่อไปนี้ (1) เงินที่ได้มาจากการระดมทุนจำนวนประมาณ 5,549.07 – 5,693.60 ล้านบาทและ (2) เงินกู้ยืมระยะยาวในวงเงินประมาณ 2,265 – 2,325 ล้านบาทเพื่อมาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

1.4 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และพื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารดังกล่าวที่อยู่ใน (ก) พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยเหมราช หรือ (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราชมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราชก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท และ HREIT แล้วเท่านั้น (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 14. นโยบายการลงทุนในอนาคต)

1.5 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

- 1) แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสามารถสรุปลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินเป็นตารางได้ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน		คลังสินค้า		
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี				
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 173 ไร่ 3 งาน 18.46 ตร.วา	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 65 ไร่ 3 งาน 92 ตร.วา	
	สิ่งปลูกสร้าง	80 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 167,372 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	21 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 93,942 ตร.ม.	
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ/นิคมอุตสาหกรรม)	โครงการ นิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	จำนวน 29 ยูนิต (109,732 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงานแบบ Detached Building จำนวน 19 ยูนิต (92,452 ตร.ม.) แบบ Attached Building จำนวน 10 ยูนิต (17,280 ตร.ม.)	โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1	จำนวน 2 ยูนิต (16,820 ตร.ม.)	
		อัตราการใช้ประโยชน์ที่ดิน 100.00		อัตราการใช้ประโยชน์ที่ดิน 77.17	
		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 58,560 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 9,936 ตร.ม.	
	โครงการ นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	จำนวน 34 ยูนิต (41,980 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงานแบบ Detached Building จำนวน 2 ยูนิต (14,750 ตร.ม.) และแบบ Attached Building จำนวน 32 ยูนิต (27,230 ตร.ม.)	โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2	จำนวน 11 ยูนิต (50,996 ตร.ม.)	
		อัตราการใช้ประโยชน์ที่ดิน 83.91		อัตราการใช้ประโยชน์ที่ดิน 70.23	
		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 21,780 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 28,440 ตร.ม.	
	โครงการ นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	จำนวน 17 ยูนิต (15,660 ตร.ม.) เป็นโรงงานแบบ Attached Building	โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4	จำนวน 8 ยูนิต (26,126 ตร.ม.)	
		อัตราการใช้ประโยชน์ที่ดิน 50.65		อัตราการใช้ประโยชน์ที่ดิน 74.81	
		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 8,014 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 14,570 ตร.ม.	
	อายุอาคารเฉลี่ย ¹ (ปี)	4.02		2.62	

ที่มา บมจ. เหมราชพัฒนาที่ดิน

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559

อัตราการใช้พื้นที่คำนวณจากสัดส่วนการเช่าพื้นที่ต่อพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินในแต่ละนิคม/โครงการ

¹ อายุอาคารโรงงานและคลังสินค้าเฉลี่ยคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอายุอาคารต่งน้ำหนักด้วยพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าในทุกโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม

2) มูลค่าที่ลงทุนเปรียบเทียบกับราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต. ทั้ง 2 ราย เลือกใช้ราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายยังมิได้ประเมินมูลค่าจากรายได้ที่ได้รับการเช่าช่วงพื้นที่ของหลังคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจโครงการ Solar Rooftop โดยเงื่อนไขการเช่าช่วงพื้นที่หลังคาเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคา ระหว่างกองทรัสต์และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ทางที่ปรึกษาทางการเงินจึงมีการคำนวณปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินด้วยกระแสเงินสดจากรายได้ที่ได้รับการเช่าช่วงพื้นที่ของหลังคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจโครงการ Solar Rooftop

โดยข้อมูลราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และการปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังตารางด้านล่างนี้

มูลค่าประเมิน (หน่วย: บาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (บาท) ¹⁾	
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์ประมาณ (ยังมีได้รวมมูลค่าจากรายได้ที่ได้รับการเช่าช่วงพื้นที่ของหลังคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจโครงการ Solar Rooftop) ²⁾	6,926,000,000	6,944,000,000
มูลค่าทรัพย์สินจากรายได้ที่ได้รับการเช่าช่วงพื้นที่ของหลังคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจโครงการ Solar Rooftop ³⁾	36,994,674	
มูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์ประมาณ	6,962,994,674	6,980,994,674
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (บาท)	7,814,070,000 - 8,018,600,000	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	12.22 - 15.16	

หมายเหตุ: ¹⁾ ข้อมูลราคาประเมินของทรัพย์สินของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 13 มิถุนายน 2559 และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2559

²⁾ มูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์คำนวณบนสมมติฐานที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน 30 ปี และมีการต่ออายุสิทธิการเช่าไปอีก 30 ปี

³⁾ ที่ปรึกษาทางการเงิน ประมาณการจากการคำนวณกระแสเงินสดจากรายได้ที่ได้รับการเช่าช่วงพื้นที่ของหลังคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจโครงการ Solar Rooftop อ้างอิงตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคา ระหว่างกองทรัสต์และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสดร้อยละ 9.50 เช่นเดียวกับอัตราคิดลดของผู้ประเมินอิสระ

3) ราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach)

ข้อมูลราคาประเมินที่ระบุนี้มิได้เพื่อใช้อ้างอิงในการพิจารณาเกี่ยวกับการจัดทำประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเท่านั้น

หน่วย: บาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
ต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง (ก่อนหักค่าเสื่อมราคา) และไม่รวมค่าที่ดินและงานฐานราก (บาท) ¹	2,184,858,000	2,230,861,500

หมายเหตุ: ข้อมูลราคาประเมินของทรัพย์สินของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 13 มิถุนายน 2559 และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2559

¹ ผู้ประเมินใช้สมมติฐานมูลค่าของงานฐานรากประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่

4) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้าง บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ

5) ข้อมูลผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

โรงงานและคลังสินค้า	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	30 มิ.ย. 2559
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	79.22	85.84	90.57	84.66
โรงงาน				
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	72.94	87.08	91.35	91.35
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	199.29	199.80	199.18	200.75
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	162,926	162,926	167,372	167,372
จำนวนโรงงานที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	80	80	80	80
คลังสินค้า				
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	93.16	83.70	89.18	72.75
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	154.98	154.33	154.76	154.10
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	73,362	93,942	93,942	93,942
จำนวนคลังสินค้าที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	17	21	21	21

ที่มา: บมจ. เหมราชพัฒนาที่ดิน

หมายเหตุ: อัตราการเช่าพื้นที่คำนวณจากสัดส่วนการเช่าพื้นที่ต่อพื้นที่เช่าทั้งหมดของอาคารแต่ละประเภท ณ วันสิ้นงวด

6) รายละเอียดเพิ่มเติมที่สำคัญเกี่ยวกับการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปีและเจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้อีก 30 ปีโดยมีค่าเช่าจำนวน 500 ล้านบาท นอกจากนี้เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวกองทรัสต์มีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้เจ้าของทรัพย์สินให้คำรับรองในการไม่จำหน่ายจ่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอีกทั้งเจ้าของทรัพย์สินตกลงนำทรัพย์สินที่

กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกส่วนใหญ่มาจําเองเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ในกรณีหากเจ้าของทรัพย์สินผิดสัญญาหรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

การจัดหาเงินเพื่อใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปีที่กองทรัสต์จะต้องจ่ายในปีที่ 30: กองทรัสต์มีภาระหน้าที่ที่จะต้องจัดหาเงินจำนวน 500 ล้านบาทและค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 1.1 รวมเป็นเงินประมาณ 505.5 ล้านบาท มาชำระค่าเช่าในปีที่ 30 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาเงินทุนเพื่อใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปีได้จากหลายแหล่งเช่น การกู้ยืมการเก็บสำรองจากกำไรจากการดำเนินงานและการเพิ่มทุนโดยสามารถเลือกใช้แหล่งเงินทุนใดแหล่งเงินทุนหนึ่งหรือใช้ร่วมกันตามความเหมาะสม ซึ่งอาจพิจารณาตามสภาวะการณ์ในช่วงเวลานั้นซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม โอกาสในการลงทุนของกองทรัสต์และปัจจัยทางเศรษฐกิจอื่นๆ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นเบื้องต้นว่าเงินจากการกู้ยืมอาจมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ในการชำระมูลค่าการต่ออายุสัญญาเช่ามากที่สุด เนื่องจากเป็นแหล่งเงินทุนที่น่าจะมีต้นทุนต่ำที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับแหล่งเงินทุนประเภทอื่นๆ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์สามารถใช้แหล่งเงินทุนอื่นร่วมกับเงินจากการกู้ยืมได้ ซึ่งการพิจารณาแหล่งเงินทุนและการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาก่อตั้งทรัสต์รวมถึงหลักเกณฑ์ข้อกำหนดและประกาศที่เกี่ยวข้อง

การจดทะเบียนจําเองทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับกองทรัสต์ในการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี: เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการใช้สิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี เจ้าของทรัพย์สินยินยอมให้นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกส่วนใหญ่มาจําเอง ได้แก่ พื้นที่อาคารทั้งหมดจำนวน 261,314 ตร.ม. และที่ดินที่จําเองทั้งหมด (ซึ่งเป็นโฉนดที่ดินทั้งแปลง) จำนวน 29 โฉนด มีพื้นที่ประมาณ 242 ไร่ จากที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน (มีทั้งที่กองทรัสต์เช่าทั้งแปลงและเช่าบางส่วน) จำนวน 37 โฉนด มีพื้นที่ประมาณ 239 ไร่ เนื่องจากการจําเองที่ดินตามกฎหมายนั้นจะสามารถทำได้เพียงการจําเองทั้งแปลงเท่านั้น ไม่สามารถจําเองที่ดินบางส่วนได้ ดังนั้น 1) ที่ดินบางแปลงไม่ได้รับจําเอง เนื่องจากมีสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือพื้นที่รอการพัฒนา ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนอยู่บนโฉนดเดียวกัน เป็นส่วนใหญ่ของพื้นที่ในที่ดินนั้น ซึ่งทางเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อจําเองที่ดินเฉพาะส่วนที่มีอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ได้ เนื่องจากข้อจำกัดทางกฎหมาย อาทิเช่น ระยะห่างระหว่างอาคาร ทางเข้า-ออก ฯลฯ (กรณีนี้ ทำให้กองทรัสต์ได้รับจําเองแปลงที่ดินที่จําเองมีจำนวนน้อยกว่าจำนวนแปลงที่ดินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก) และ 2) ที่ดินบางแปลงที่กองทรัสต์ได้รับจําเองเป็นแปลงที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่บนพื้นที่ที่คิดเป็นส่วนใหญ่ของพื้นที่ในที่ดินนั้น (กรณีนี้ ทำให้กองทรัสต์ได้รับจําเองที่ดินที่มีเนื้อที่มากกว่าเนื้อที่ที่ดินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก)

หากเจ้าของทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าทำให้กองทรัสต์บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ กองทรัสต์สามารถดำเนินการใช้สิทธิใดๆตามกระบวนการและขั้นตอนทางศาลเพื่อบังคับ

จำนวนทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อนำเงินมาชำระความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงให้แก่กองทรัสต์ (ซึ่งมีสิทธิในการได้รับชำระความเสียหายดังกล่าวสูงกว่าวงเงินจำนวนได้) โดยกองทรัสต์จะมีบริมสิทธิเหนือเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนวนนั้นๆ หากกรณีที่กองทรัสต์บังคับจำนวนเพื่อชำระค่าเสียหายแล้วมูลค่าการจำนวนยังไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น กองทรัสต์จะมีสิทธิบังคับชำระหนี้จากเจ้าของทรัพย์สินในการชำระค่าเสียหายได้

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี และส่วนที่ 2 ข้อ 2.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

7) การชดเชยรายได้ค่าเช่า

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าโดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)
โรงงานแบบ Attached Building	HESIE, ESIE, HCIE	190
โรงงานแบบ Detached Building	HESIE, ESIE	200
คลังสินค้า	HLP1, HLP2, HLP4	155

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของการชดเชยรายได้ค่าเช่า และหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

การวิเคราะห์เกี่ยวกับความสามารถทางการเงินของเจ้าของทรัพย์สิน

เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินเป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการที่จะชดเชยรายได้ค่าเช่า รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะเป็นลูกหนี้ร่วมกัน และเนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งกรณีนี้อาจมีค่าเสียหายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องจากการผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาถึงความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาเช่าทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สิน กล่าวคือ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท เอสเอ็มอี แพลทอว์ จำกัด โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของเหมราชเป็นหลัก และมีความเห็นว่า เจ้าของทรัพย์สินมีความสามารถทางการเงินเพียงพอในการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว โดยเมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของเหมราชและบริษัทย่อยของเหมราชจากงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งเหมราชมีทรัพย์สินรวม (total assets) จำนวนประมาณ 32,491 ล้านบาท และ 31,955 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยภาษี และค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จำนวน 4,542 ล้านบาท และ 1,742 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิในส่วนของเจ้าของจำนวน 3,289 ล้านบาท และ 1,014 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบกับจำนวนเงินที่เจ้าของทรัพย์สินจะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรกนี้จำนวนรวมประมาณ 7,814.07 – 8,018.60 ล้านบาท นอกจากนี้ เมื่อเปรียบเทียบกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยภาษี และค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ในปี 2558 กับภาระเงินกู้ยืม ภาระดอกเบี้ยจ่าย และภาระการชดเชยรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการในภายใน

1 ปี ที่ประมาณ 2,795 ล้านบาท จะเห็นว่าเหมราชมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยภาษี และค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่เพียงพอในการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

นอกจากนี้ เหมราช ได้รับ Credit Rating ระดับ BBB+ ซึ่งจัดอันดับเครดิตโดย TRIS ณ วันที่ 18 ก.ย. 2558 จึงคาดว่าเจ้าของทรัพย์สินจะมีความสามารถทางการเงินเพียงพอในการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของการวิเคราะห์ที่เกี่ยวกับความสามารถทางการเงินของเจ้าของทรัพย์สิน ได้ในหัวข้อ 2.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก)

1.6 การกู้ยืมเงิน

ในการเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนประมาณ 2,265 - 2,325 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.4 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน) โดยสัญญาเงินกู้ดังกล่าวมีอายุ 5 ปี และมีเงื่อนไขการชำระเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญา หรือสามารถชำระก่อนบางส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ (โปรดพิจารณา รายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน)

1.7 ประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไร ตาม สมมติฐาน สำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ.2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2560

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต แต่เป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในเอกสารแนบ 4 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ.2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2560และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่รับรอง หรือรับประกันข้อมูลในส่วนนี้ และไม่รับรองหรือรับประกันการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ระบุในประมาณการ รวมทั้งไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผลหรือถูกต้อง เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้นรายได้หรือประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ของเอกสารฉบับนี้ ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผู้ลงทุนควรศึกษาสมมติฐานการประมาณการ และระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 1.1.2 สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่

วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

หน่วย: ล้านบาท

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ¹	525.88
รายได้จากค่าเช่าหลังคา ²	4.87
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	61.26
ดอกเบี้ยรับ	3.54
รวมรายได้	595.55
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(26.21)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	569.34
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(35.44)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย	(0.81)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(108.41)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	424.68
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.81
บวกกลับ ค่าธรรมเนียมเงินกู้ตัดจ่ายหน่วยและส่วนต่างดอกเบี้ยจ่ายจากการคำนวณด้วยอัตรา ดอกเบี้ยที่แท้จริง	9.49
หักออก รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(3.24)
เงินสดสุทธิจากการลงทุนที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน	431.74
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน(ร้อยละ)	100.00
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)	431.74
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ³	616.77
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	
การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.6987
การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.0013
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.7000

หมายเหตุ

¹ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการคำนวณจากรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 523.19 ล้านบาทปรับปรุงด้วยรายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 2.69 ล้านบาท

² รายได้จากค่าเช่าหลังคาโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าช่วงและช่วงเวลาที่ต้องอายุคำนวณจากรายได้ที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 4.32 ล้านบาท และปรับปรุงด้วยรายได้จากค่าเช่าที่มีได้รับชำระเงินสดเป็นจำนวน 0.55 ล้านบาท

³ จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะระดมทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณนี้ไว้ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากประมาณการระดมทุนที่ 6,167.7 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย

การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาว่าความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR อาจเป็นปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทางที่ปรึกษาทางการเงินจึงจัดทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ประจํางวด 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 จากสมมติฐานการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย MLR (“MLR”) สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	ประมาณการเงินคืนทุน (กรณีเงินลงทุนถูกทยอยคืนแบบเส้นตรง) ¹ (ร้อยละ)	ประมาณการการแบ่งส่วนทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด (ร้อยละ)	ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
Best Case (MLR ร้อยละ 5.775)	5.52	1.67	0.01	7.20
Base Case (MLR ร้อยละ 6.275)	5.32			7.00
Worst Case (MLR ร้อยละ 6.775)	5.12			6.80

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 5.1 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร ตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

1.8 การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) สำหรับช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

เนื่องจากตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับรอบปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 มีสมมติฐานว่ากองทรัสต์จะระดมทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นจำนวน 6,170 ล้านบาท และกู้ยืมเงินจำนวน 2,520 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาว่ามูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นเป็นปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อ วงเงินกู้ยืมระยะยาว รวมถึงค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทรัสต์ ซึ่งมีผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยกองทรัสต์ได้กำหนดมูลค่าการเข้าลงทุนที่ประมาณ 7,814.07 – 8,018.60 ล้านบาทดังกล่าว และจะมีการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งขึ้นกับปัจจัยหลายประการ อาทิเช่น สภาวะเศรษฐกิจ สภาวะตลาดทุน อัตราผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ลงทุนที่ให้ผลตอบแทนสม่ำเสมอ (Yield Product) อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เทียบเคียงได้ ความต้องการของนักลงทุน ทั้งนักลงทุนสถาบันและรายย่อย ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินจึงจัดทำการศึกษาวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ประจํางวด 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 สำหรับช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	ประมาณการ ¹	ช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ²					
		8,018.60	7,977.60	7,936.47	7,895.76	7,855.47	7,814.07
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	8,686.92	8,018.60	7,977.60	7,936.47	7,895.76	7,855.47	7,814.07
วงเงินกู้ยืมระยะยาว (ล้านบาท)	2,519.21	2,325.00	2,313.50	2,301.58	2,289.77	2,278.09	2,265.00
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย (ล้านบาท)	(108.41)	(100.05)	(99.56)	(99.05)	(98.54)	(98.04)	(97.47)
ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทรัสต์ (ล้านบาท)	(34.02)	(32.21)	(32.14)	(32.07)	(32.01)	(31.94)	(31.87)
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)	431.74	441.28	441.80	442.34	442.87	443.40	443.99
การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (ร้อยละ)	5.33%	6.08%	6.13%	6.18%	6.23%	6.28%	6.33%
ประมาณการเงินคืนทุน (กรณีเงินลงทุนถูก)	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%

	ประมาณการ ¹	ช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ²					
ทยอยคืนแบบเส้นตรง)/3 (ร้อยละ)							
ประมาณการการแบ่งส่วนทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด (ร้อยละ)	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (ร้อยละ)	7.00%	7.75%	7.80%	7.85%	7.90%	7.95%	8.00%

หมายเหตุ

¹ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

² การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ประจํางวด 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 โดยพิจารณาช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงิน

³คำนวณจากสิทธิการเช่า 30 ปีและมีการต่ออายุสิทธิการเช่าไปอีก 30 ปีทั้งนี้ สมมติฐานการทยอยคืนทุนแบบเส้นตรงดังกล่าว อาจมีความแตกต่างจากการดำเนินงานจริง เนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าจะขึ้นกับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจยังไม่มี Unrealized Loss เกิดขึ้นในช่วงประมาณการ การประมาณการในสมมติฐานดังกล่าวนี้ จึงเป็นเพียงตัวอย่างในการแสดงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเท่านั้น นอกจากนี้ การประยุกต์ใช้วิธีลดทุนแบบเส้นตรงอาจมีความแตกต่างจากแนวทางของมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด ภาวะเบียด ประการของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกาศใช้ในปัจจุบันและในอนาคตได้

1.9 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายหลักที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

ประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินงานกองทรัสต์ 12 เดือนแรก

- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้น ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่าย เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือการได้มาซึ่งทรัพย์สินไม่เกิน 5.0% ของ NAV¹
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเมื่อมีการเพิ่มทุนหรือการได้มาซึ่งทรัพย์สินไม่เกิน 8.0% ของ NAV¹

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ¹	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
1.1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 12.5 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
1.2) ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition/ Disposal Fee)	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์, ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น, ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์	
2. ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.50% ²	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน
4. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			
4.1) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์		ปีที่ 1 - 5 ร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงาน ปีที่ 6 - 10 ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน	รายเดือน
4.2) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (1) ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา (2) ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญา	3.00%	0.5 เดือน(หากอายุสัญญาเช่าไม่ถึง 3 ปีคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริงหาร 3 ปี) 1 เดือน(หากอายุสัญญาเช่าไม่ถึง 3 ปีคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริงหาร 3 ปี)	ตามที่จ่ายจริง
4.3) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่างานซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนา (กรณีที่มีผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการ)	
5. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (ค่านายหน้าจากภายนอก)	1.00%	ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาของผู้เช่า	
6. ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0.05% ³	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี
7. ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	0.50%	ตามที่จ่ายจริง	
8. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (รายละเอียดค่าใช้จ่ายอื่นๆเป็นไปตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 หัวข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

หมายเหตุ:

¹เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

²อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

³ อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.10 เงื่อนไขในการยกเลิกการก่อตั้งกองทรัสต์

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยกเลิกการการจัดตั้งกองทรัสต์

- 1) มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล
- 3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างดาว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- 4) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราชมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ซึ่งรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยง ของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.1.1 กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

2.1.2 สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

2.1.3 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

2.1.4 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.1.5 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

2.1.6 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

2.1.7 รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

2.1.8 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์

- 2.1.9 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2.1.10 ความเสี่ยงจากความเสียหายจากสัญญาเช่าพื้นที่บนหลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop)
- 2.1.11 ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expansion Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
- 2.1.12 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 2.1.13 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สินหรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ
- 2.1.14 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจัดหาผู้เช่าได้ในอัตราค่าเช่าที่แตกต่างจากที่ได้รับขดเชยรายได้
- 2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
- 2.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
- 2.2.2 ความเสี่ยงจากการระงับตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า
- 2.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์
- 2.2.4 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 2.2.5 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าปัจจุบันหรือในอนาคต
- 2.2.6 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี และกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
- 2.2.7 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่
- 2.2.8 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีไม่เพียงพอ
- 2.2.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม
- 2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
- 2.3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง
- 2.3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 2.3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
 - 2.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆเพิ่มขึ้น
 - 2.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
 - 2.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- 2.4.1 ความเสี่ยงเนื่องจากยังไม่เคยมีตลาดรองเพื่อทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มาก่อน
 - 2.4.2 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
 - 2.4.3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
 - 2.4.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
 - 2.4.5 มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
 - 2.4.6 การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
 - 2.4.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
 - 2.4.8 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน