

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 (REIT Manager)	บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
มูลค่าที่ตราไว้	เท่ากับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 617,000,000 หน่วย
ราคาเสนอขาย	10 บาทต่อหน่วย
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ไม่เกิน 6,170,000,000 บาท โดยมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายจะขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายสุดท้าย ซึ่งผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะเป็นผู้กำหนดร่วมกัน

จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	[●] หน่วย และเพิ่มขึ้นทีละจำนวน 100 หน่วย	
สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์	1) ให้สิทธิในการจองซื้อก่อนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวซเอพรีเอมิยม โกรท (การเสนอขายแบบ Pre-Emptive Right)	จำนวนไม่เกิน 617,000,000 หน่วย
	2) เสนอขายต่อเจ้าของทรัพย์สินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ¹ ผู้มีอุปการคุณของเจ้าของทรัพย์สินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นักลงทุนสถาบัน ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่าย นักลงทุนรายย่อย	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการเสนอขายแบบ Pre-Emptive Right (ถ้ามี)
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	
ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด	

หมายเหตุ ¹ ซึ่งมีได้เป็นบุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ ตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 70/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

1.2 ความสมเหตุสมผลของมูลค่าของการลงทุนในทรัพย์สิน

สำหรับมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจากเจ้าของทรัพย์สินที่มูลค่ารวมกันสูงสุดไม่เกิน 8,690 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าประเมินค่าของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 24.80 ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า มูลค่าลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสมเนื่องจาก

1. ความน่าสนใจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
2. ประมาณการผลตอบแทนในปีแรกอยู่ในระดับที่เหมาะสม
3. ความแตกต่างของมุมมองความเสี่ยงของการลงทุนของผู้ประเมินอิสระและนักลงทุน และ
4. ความแตกต่างของโครงสร้างแหล่งเงินทุนในการลงทุนของผู้ประเมินอิสระและนักลงทุน

1. ความน่าสนใจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก: ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง และเป็นทรัพย์สินที่ค่อนข้างใหม่ มีอายุอาคารเฉลี่ยประมาณ 3.26 ปี และทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณอีสเทิร์น ซีบอร์ด (จ.ชลบุรี และ จ.ระยอง) ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และเป็นศูนย์กลางการค้าเงินธุรกิจโรงงานให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่าที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศ อีกทั้งอยู่ในศูนย์กลางอุตสาหกรรมการผลิตชั้นนำของประเทศไทย (Thailand's Leading Manufacturing Hub) นอกจากนี้ ทรัพย์สินบางส่วน ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตประกอบการเสรี (IEAT Free Zone) ซึ่งได้รับสิทธิประโยชน์ในการลงทุนจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) อีกทั้งผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุน โดยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่ระบุในบัตรส่งเสริมการลงทุน เพื่อจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร และสิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากรด้วยศักยภาพของทรัพย์สินและศักยภาพของบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สิน จึงทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นครั้งแรกมีความน่าสนใจและสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของสิทธิประโยชน์ในการลงทุนใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2,1,3 จุดเด่นของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก)

2. ประมาณการผลตอบแทนในปีแรกอยู่ในระดับที่เหมาะสม: ตามประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 (“รายงานประมาณการ”) ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Gross Yield) หรือประมาณอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ซึ่งประกอบด้วยประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและประมาณการอัตราผลตอบแทนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสดเท่ากับร้อยละ 7.00 (คำนวณบนมูลค่าการลงทุนสูงสุดไม่เกิน 8,690 ล้านบาท) 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

	กรณีฐานที่มีการกู้ยืมไม่เกิน 2,520 ล้านบาท และมีการชดเชยรายได้ค่าเช่า	กรณีที่ไม่มีมีการกู้ยืมและมีการชดเชยรายได้ค่าเช่า	กรณีที่มีการกู้ยืมไม่เกิน 2,520 ล้านบาท และไม่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่า
ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Gross Yield)	ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 6.10	ร้อยละ 6.00
ประมาณการเงินคืนทุนที่ถูกทยอยคืนแบบเส้นตรง ¹ (Straight-Line Method)	ร้อยละ 1.67	ร้อยละ 1.67	ร้อยละ 1.67
ประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิในปีแรก (Net Yield)	ร้อยละ 5.33	ร้อยละ 4.43	ร้อยละ 4.34

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

- ความแตกต่างของมุมมองเกี่ยวกับโอกาสการเติบโตของค่าเช่าและความเสี่ยงของการลงทุน ของผู้ประเมินอิสระและนักลงทุน: นักลงทุนมีหลายประเภท อาจมีมุมมองทั้งในด้านโอกาสในการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่และความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักแตกต่างกันไป และอาจแตกต่างจากมุมมองของผู้ประเมินอิสระได้ ทั้งนี้ มุมมองในด้านโอกาสในการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่จะสะท้อนให้เห็นถึงการคาดการณ์อุปสงค์และอุปทานของตลาดในอนาคต รวมถึงความได้เปรียบเชิงทำเลที่ตั้ง และสภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจแตกต่างจากมุมมองของผู้ประเมินอิสระ อีกทั้ง มุมมองความเสี่ยงในการลงทุนจะสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนต้องการจากการลงทุน โดยความเสี่ยงซึ่งสะท้อนผ่านอัตราคิดลดของผู้ลงทุนอาจต่ำกว่าสมมติฐานอัตราการคิดลดของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย (ร้อยละ 9.50) กล่าวคือ นักลงทุนอาจมีสมมติฐานด้านการปรับราคาสูงกว่า และ/หรืออัตราผลตอบแทนที่ต้องการอาจต่ำกว่า สมมติฐานของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย จึงสะท้อนถึงความเป็นไปได้ที่มูลค่าที่นักลงทุนประสงค์จะเข้าลงทุนอาจสูงกว่ามูลค่าประเมินของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย
- ความแตกต่างของโครงสร้างแหล่งเงินทุนในการลงทุนของผู้ประเมินอิสระและนักลงทุน: เนื่องจากโครงสร้างเงินทุนของการลงทุนของกองทรัสต์ ประกอบด้วยแหล่งเงินทุนทั้งประเภทหนี้และทุน ซึ่งแตกต่างจากโครงสร้างเงินทุนของผู้ประเมินอิสระที่พิจารณาเพียงจากแหล่งเงินทุนประเภททุน ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนประเภทหนี้จะมีต้นทุนต่ำกว่าแหล่งเงินทุนประเภททุนอย่างมีนัยสำคัญ (ภายใต้โครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม) โดยการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระ เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน มิใช่การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินต่อผู้ลงทุนโดยตรง จึงทำให้การประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระอาจไม่สะท้อนถึงปัจจัยในด้านโครงสร้างเงินทุน จึงส่งผลให้อัตราการคิดลดทางการเงิน (Discount Rate) ที่ใช้ในการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ (พิจารณาแบบไม่มีการกู้ยืมเงิน) และอัตราความ

คาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุน (พิจารณาแบบมีการกู้ยืมเงิน) มีความแตกต่างกัน ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลทำให้มูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักสูงกว่าราคาประเมิน หรือกล่าวได้อีกนัยหนึ่ง คือการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 24.80 ไม่ได้หมายความว่าผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต่ำกว่าอัตราการคิดลดทางการเงินของผู้ประเมินอิสระ (ประมาณร้อยละ 9.50) ในกรณีที่ทรัพย์สินมีผลประกอบการตามสมมติฐานของผู้ประเมินอิสระ ทั้งนี้ เนื่องจากสมมติฐานด้านโครงสร้างเงินทุนที่ต่างกัน และต้นทุนทางการเงินของแหล่งเงินทุนประเภทหนึ่งต่ำกว่าแหล่งเงินทุนประเภทอื่น ดังกล่าวข้างต้น

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ Error! Reference source not found. 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

โดยการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะนำเงินดังต่อไปนี้ (1) เงินที่ได้มาจากการระดมทุนจำนวนไม่เกิน 6,170 ล้านบาท และ (2) เงินกู้ยืมระยะยาวในวงเงินไม่เกิน 2,520 ล้านบาท เพื่อมาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

1.4 การจัดตั้งกองทรัสต์ และโครงสร้างกองทรัสต์

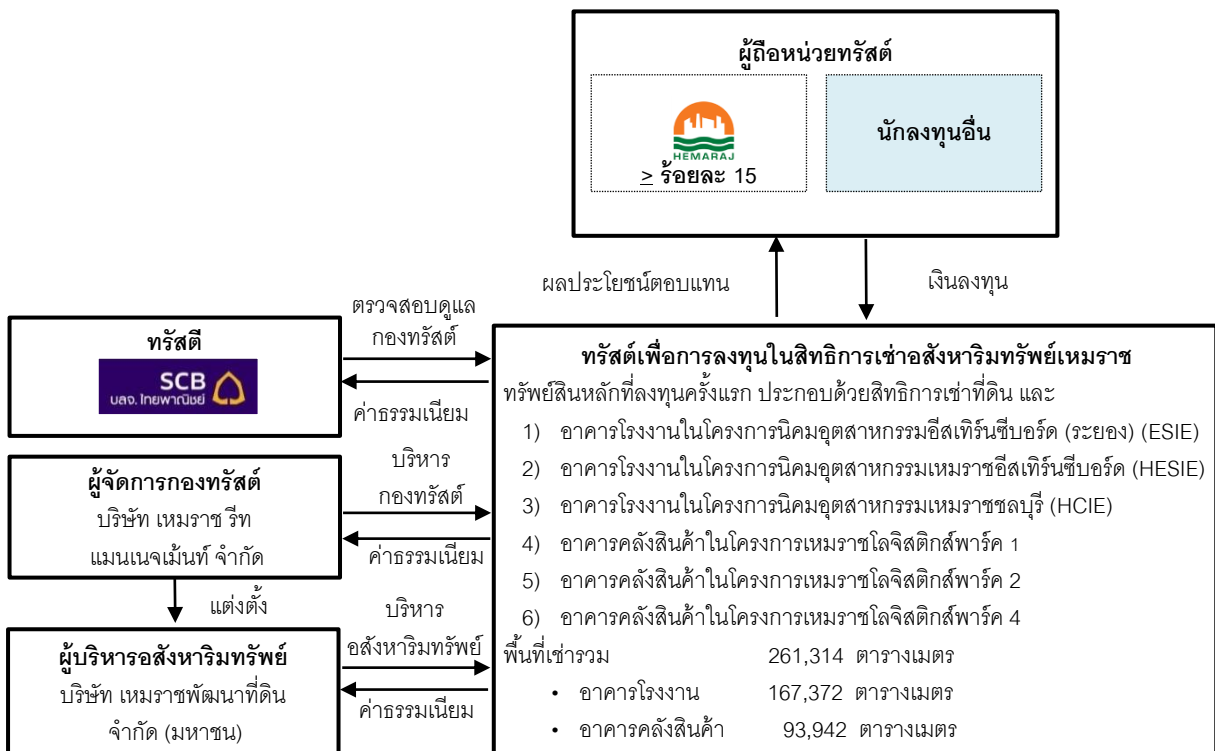
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป และผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจากการกู้ยืมเงินระยะยาวรวมจำนวนไม่เกิน 8,690 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำทรัพย์สินดังกล่าวไป

หาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะแต่งตั้งบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

โครงสร้างของกองทรัสต์ (HREIT) สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



1.5 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่

- 1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่อยู่ในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้

- (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น ี่เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยบริษัทเหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “เหมราช”) (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
- (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุน ธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของเหมราช
- (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราช มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็น กรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราชก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558¹ และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าว สามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่ กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟรีเมียม โกรท และ HREIT แล้วเท่านั้น
- 2) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) ดังกล่าว และ
- อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวกับ ทรัสต์สินข้อ (1) และ (2) ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ของ กองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สินข้อ (1) และ (2) ดังกล่าว
- 1.6 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัสต์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
- 1) แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัสต์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก



¹ วันที่ 13 ตุลาคม 2558 เป็นวันที่คณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอ”) มีมติกำหนดนโยบายการ ดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ และ เหมราช ในส่วนที่เกี่ยวกับ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสามารถสรุปลักษณะการลงทุนเป็นตารางได้ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน		คลังสินค้า	
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี		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)	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราช อี ส เทิร์น ซี บอร์ด (HESIE)	จำนวน 29 ยูนิต (109,732 ตร.ม.) แบ่งเป็น โรงงานแบบ Detached Building จำนวน 19 ยูนิต (92,452 ตร.ม.) และแบบ Attached Building จำนวน 10 ยูนิต (17,280 ตร.ม.)	โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1	จำนวน 2 ยูนิต (16,820 ตร.ม.)
	โครงการนิคมอุตสาหกรรม 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.)
	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราช ชลบุรี (HCIE)	จำนวน 17 ยูนิต (15,660 ตร.ม.) เป็นโรงงานแบบ Attached Building	โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4	จำนวน 8 ยูนิต (26,126 ตร.ม.)
อายุอาคารเฉลี่ย ¹ (ปี)	3.77		2.37	

ที่มา บมจ. เหมราชพัฒนาที่ดิน

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 1 เมษายน 2559 เนื่องจากมีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า 1 ราย ครบกำหนดอายุสัญญา ณ วันที่ 31 มี.ค. 2559 และมีได้มีการต่ออายุสัญญาเช่า

¹ อายุอาคารโรงงานและคลังสินค้าเฉลี่ยคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าในทุกโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม

2) มูลค่าที่ลงทุนเปรียบเทียบกับราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.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 เหมราช คลีนวอเตอร์ จำกัด ทางที่ปรึกษาทางการเงินจึงมีการคำนวณปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยกระแสเงินสดจากรายได้ที่ได้รับการเช่าช่วงพื้นที่ของหลังคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจโครงการ Solar Rooftop

โดยข้อมูลราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และการปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังตารางด้านล่างนี้

มูลค่าประเมิน (หน่วย: บาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (บาท) ¹	
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษารูฟทอป 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
มูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (บาท)	8,690,000,000	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	24.80	

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลราคาประเมินของทรัพย์สินของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นข้อมูล และบริษัท 15 ที่ปรึกษารูฟทอป จำกัด เป็นข้อมูลจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2559

- ¹² มูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์คำนวณบนสมมติฐานที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน 30 ปี และมีการต่ออายุสิทธิการเช่าไปอีก 30 ปี
- ¹³ ที่ปรึกษาทางการเงิน คำนวณกระแสเงินสดจากรายได้ที่ได้รับการเช่าช่วงพื้นที่ของหลังคาอาคารโรงงานและคลังสินค้า เพื่อประกอบธุรกิจโครงการ Solar Rooftop อ้างอิงตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคา ระหว่างกองทรัสต์และบริษัท เหมราช คลีน วอเตอร์ จำกัด และใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสดร้อยละ 9.50 เช่นเดียวกับอัตราคิดลดของผู้ประเมินอิสระ

3) ราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach)

ข้อมูลราคาประเมินที่ระบุไว้เพื่อใช้อ้างอิงในการพิจารณาเกี่ยวกับการจัดทำประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเท่านั้น

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

หมายเหตุ: ข้อมูลราคาประเมินของทรัพย์สินของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษารูทิจ จำกัด เป็นข้อมูลจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2559

¹ ผู้ประเมินใช้สมมติฐานมูลค่าของงานฐานรากประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่

4) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

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

5) ข้อมูลผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกประกอบด้วยโรงงาน จำนวน 80 ยูนิต และคลังสินค้าจำนวน 21 ยูนิต โดยมีข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตดังต่อไปนี้

โรงงานและคลังสินค้า	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	1 เม.ย. 2559 ¹⁾
อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	81.51	86.08	90.57	88.65
โรงงาน				
อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	76.23	87.42	91.35	91.35
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	200.90	199.56	199.81	200.31
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	161,732	167,372	167,372	167,372
จำนวนโรงงานที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	79	80	80	80
คลังสินค้า				
อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	93.16	83.70	89.18	83.84
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	156.12	155.32	154.76	155.06
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	73,362	93,942	93,942	93,942
จำนวนคลังสินค้าที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	17	21	21	21

ที่มา : บมจ. เหมราชพัฒนาที่ดิน

หมายเหตุ¹⁾ เนื่องจากมีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า 1 ราย ครบกำหนดอายุสัญญา ณ วันที่ 31 มี.ค. 2559 และได้มีการต่ออายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตั้งแต่ ม.ค. 2556 – มี.ค. 2559 อาจยังไม่สะท้อนถึงการเติบโตของอัตราค่าเช่าหรือแนวโน้มธุรกิจ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 44.12 เป็นสัญญาแรกของยูนิต กอปรกับอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างใหม่และปล่อยเช่าให้ผู้เช่าพื้นที่ในช่วงดังกล่าวมีความแตกต่างในหลากหลายด้าน อาทิเช่น รูปแบบอาคาร ทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่อาคาร เป็นต้น

6) รายละเอียดเพิ่มเติมที่สำคัญเกี่ยวกับการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่าดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ในสิทธิการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้อีก 30 ปี และมีการกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี เป็นจำนวน 500 ล้านบาท นอกจากนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าว กองทรัสต์มีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้เจ้าของทรัพย์สินให้คำรับรองในการไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อีกทั้ง เจ้าของทรัพย์สินตกลงนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกส่วนใหญ่มาจำนองเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีหากเจ้าของทรัพย์สิน ผิดสัญญา หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

- 1) การจัดหาเงินเพื่อใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี จำนวน 500 ล้านบาท ที่กองทรัสต์จะต้องจ่ายในปีที่ 30 เพื่อใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ในการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปีดังกล่าว กองทรัสต์มีภาระหน้าที่ที่จะต้องจัดหาเงินจำนวน 500 ล้านบาทและค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าประมาณ ร้อยละ 1.1 รวมเป็นเงินประมาณ 505.5 ล้านบาท มาชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 (สอง) ราย ได้พิจารณาค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุจำนวน 500 ล้านบาทและค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ในการคำนวณเพื่อประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้แล้ว

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินทุนเพื่อใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปีได้จากหลายแหล่ง เช่น การกู้ยืม การเก็บสำรองจากกำไรจากการดำเนินงาน และการเพิ่มทุน โดยสามารถเลือกใช้แหล่งเงินทุนใดแหล่งเงินทุนหนึ่ง หรือใช้ร่วมกันตามความเหมาะสม ซึ่งอาจพิจารณาตามสภาวะการณ์ในช่วงเวลานั้นซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม โอกาสในการลงทุนของกองทรัสต์ และปัจจัยทางเศรษฐกิจอื่นๆ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีข้อพิจารณาเบื้องต้นดังนี้

- ก. เงินจากการกู้ยืม: หากพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ การกู้ยืมเงินจำนวน 505.5 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 7.26 ของราคาประเมินทรัพย์สินต่ำสุด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่มีการปรับปรุง (ประมาณ 6,962.99 ล้านบาท) และมูลค่าการกู้ยืมเงินอาจมีการลดลงจากการจ่ายชำระหนี้เงินต้นคืนบางส่วน ดังนั้น เมื่อเทียบค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ต่ออายุกับมูลค่าการลงทุนของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากสิทธิการเช่า หรือศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในปีที่ 31 – 60 แล้ว การใช้เงินกู้ยืม ถือเป็นมูลค่าที่มีสัดส่วนค่อนข้างน้อย
- ข. เงินจากการเก็บสำรองเงินสดบางส่วนจากกำไรจากการดำเนินงาน: เงินจำนวน 505.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.65 ของกำไรสุทธิสะสมจากการดำเนินงานระหว่างปี 21-30 (ข้อมูลจากรายงานของผู้ประเมินอิสระที่มีราคาทรัพย์สินต่ำสุด กองทรัสต์จะมีกำไรสุทธิสะสมจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน ซึ่งยังไม่รวมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (“กำไรสุทธิสะสม”) ระหว่างปีที่ 21-30 รวมประมาณ 8,947 ล้านบาท) จึงคาดว่าเงินจากการเก็บสำรองเงินสดบางส่วนจากกำไรจากการดำเนินงานจะเพียงพอที่จะเป็นแหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์จะสามารถนำมาใช้ได้ ทั้งนี้ การเก็บสำรองดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่ออัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ค. เงินจากการเพิ่มทุน: กองทรัสต์สามารถเลือกเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุได้ โดยมีขั้นตอนเป็นไปตามกฎเกณฑ์ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องโดยอาจมีผลกระทบต่อ การควบคุม (Control Dilution) และ ผลกระทบต่อราคา (Price Dilution) ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน มีความเห็นเบื้องต้นว่า เงินจากการกู้ยืมอาจมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ในการชำระมูลค่าการต่ออายุสัญญาเช่ามากที่สุด เนื่องจากเป็นแหล่งเงินทุนที่น่าจะมีต้นทุนต่ำที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับแหล่งเงินทุนประเภทอื่นๆ (ทั้งนี้

ขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการกู้ยืมเงิน และปัจจัยอื่นๆ ณ ขณะนั้น) อีกทั้ง จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ กองทรัสต์น่าจะมีกระแสเงินสดเพียงพอที่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นหากมีการกู้เงินดังกล่าวจำนวนประมาณ 505.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์สามารถใช้แหล่งเงินทุนอื่นร่วมกับเงินจากการกู้ยืมได้ ซึ่งการพิจารณาแหล่งเงินทุนและการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงหลักเกณฑ์ ข้อกำหนด และประกาศที่เกี่ยวข้อง

- 2) การจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับกองทรัสต์ในการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการใช้สิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี เจ้าของทรัพย์สินยินยอมให้นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกส่วนใหญ่มาจำนอง ได้แก่ พื้นที่อาคารทั้งหมดจำนวน 261,314 ตร.ม. และที่ดินแปลงที่มีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่บนพื้นที่ที่คิดเป็นส่วนใหญ่ของพื้นที่ในที่ดินนั้น รวมจำนวนประมาณ 246 ไร่ ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 82 ของที่ดินของแปลงที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ทั้งหมด

ทั้งนี้ ที่ดินส่วนที่ไม่ได้จำนอง เนื่องด้วยที่ดินดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ พื้นที่รอการพัฒนา ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนอยู่บนโฉนดเดียวกัน ซึ่งไม่สามารถแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อจำนองที่ดินเฉพาะส่วนที่มีอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ได้ เนื่องจากข้อจำกัดทางกฎหมาย อาทิเช่น ระยะเวลาห่างระหว่างอาคาร ทางเข้า-ออก ฯลฯ นอกจากนี้ การรับจำนองโฉนดที่ดินทั้งแปลงที่ไม่ได้รวมอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แล้วต่อมามีการบังคับจำนองที่ดินทั้งแปลงจะส่งผลให้กองทรัสต์ได้สิทธิในการขายทอดตลาดโฉนดที่ดินทั้งแปลง เมื่อมีบุคคลภายนอกยื่นขอซื้อโฉนดที่ดินดังกล่าวซึ่งไม่รวมอาคารที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนนั้น จะเกิดปัญหาว่าอาคารที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนดังกล่าวจะอาศัยสิทธิใดเพื่อให้ตั้งอยู่บนที่ดินที่ถูกขายทอดตลาดได้ตามกฎหมาย ซึ่งถือเป็นข้อจำกัดทางกฎหมายอีกอย่างหนึ่งที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถรับจำนองโฉนดที่ดินทั้งแปลงได้

สำหรับวงเงินจำนองของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมภายใต้ พ.ร.บ. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยนั้น ทางเจ้าของทรัพย์สินตกลงให้มีการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินในวงเงินจำนองสูงสุดตามที่กฎหมาย หรือกฎเกณฑ์ของการนิคมอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ วงเงินจำนองจะต้องไม่เกินกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) ราย ตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ จะมีการประเมินวงเงินจำนองทุกๆ 10 (สิบ) ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และในกรณีที่ราคาประเมินทรัพย์สินมีมูลค่าเพิ่มขึ้น กองทรัสต์สามารถจดทะเบียนเพิ่มวงเงินจำนองได้ แต่จะไม่เกินกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) ราย ตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงวงเงินจำนองในกรณีที่ราคาประเมินทรัพย์สินมีมูลค่าลดลงสำหรับวงเงินจำนองของทรัพย์สินอื่นที่มีได้ อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมภายใต้ พ.ร.บ. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยนั้นจะกำหนดให้วงเงินจำนองเท่ากับราคาประเมินเฉลี่ย

ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) ราย ตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ดังนั้น หากเจ้าของทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทำให้กองทรัสต์บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ กองทรัสต์สามารถดำเนินการใช้สิทธิใดๆ ตามกระบวนการและขั้นตอนทางศาลเพื่อบังคับจำนองทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อนำเงินมาชำระความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงให้แก่กองทรัสต์ (ซึ่งมีสิทธิในการได้รับชำระความเสียหายดังกล่าวสูงกว่าวงเงินจำนองได้) โดยกองทรัสต์จะมีบุริมสิทธิเหนือเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองนั้นๆ หากกรณีที่กองทรัสต์บังคับจำนองเพื่อชำระค่าเสียหายแล้ว มูลค่าการจำนองยังไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น กองทรัสต์จะมีสิทธิบังคับชำระหนี้จากเจ้าของทรัพย์สินในการชำระค่าเสียหายได้

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

7) การชดเชยรายได้ค่าเช่า

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

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

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของการชดเชยรายได้ค่าเช่าในส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนทรัพย์สิน

ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า เจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของ

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนทรัพย์สินได้ในส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

หน้าที่ในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

1. เจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
2. กองทรัสต์ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันครบกำหนด 3 (สาม) ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้ในส่วนที่ 2 หัวข้อ Error! Reference source not found. สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

การวิเคราะห์เกี่ยวกับความสามารถทางการเงินของเจ้าของทรัพย์สิน

เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินเป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการที่จะชดเชยรายได้ค่าเช่า รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะเป็นลูกหนี้ร่วมกัน และเนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งกรณีที่อาจมีค่าเสียหายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องจากการผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาถึงความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาเช่าทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สิน กล่าวคือ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และ บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของเหมราชเป็นหลัก และมีความเห็นว่า เจ้าของทรัพย์สินมีความสามารถทางการเงินเพียงพอในการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว โดยเมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของเหมราชและบริษัทย่อยของเหมราชจากงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559 ซึ่งเหมราชมีทรัพย์สินรวม (total assets) จำนวน ประมาณ 32,491 ล้านบาท และ 32,416 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จำนวน 4,542 ล้านบาท และ 835 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิในส่วนของเจ้าของจำนวน 3,289 ล้านบาท และ 503 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบกับจำนวนเงินที่เจ้าของทรัพย์สินจะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้จำนวนรวมไม่เกิน 8,690 ล้านบาท

นอกจากนี้ เหมราช ได้รับ Credit Rating ระดับ BBB+ ซึ่งจัดอันดับเครดิตโดย TRIS ณ วันที่ 18 ก.ย. 2558 จึงคาดว่าเจ้าของทรัพย์สินจะมีความสามารถทางการเงินเพียงพอในการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของภาวะที่เกี่ยวกับความสามารถทางการเงินของเจ้าของทรัพย์สิน ได้ในหัวข้อ 2.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก)

1.7 การกู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ และก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในครั้งนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 2,520 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ Hemaraj
วงเงินกู้	ไม่เกิน 2,520 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.50 และอัตราดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายอดนิยมประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimum Loan Rate, “MLR”)
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นบางส่วน โดยยอดเงินกู้คงค้างจะถูกชำระเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีมูลค่าหลักประกันรวมไม่น้อยกว่า 2 เท่าของยอดเงินกู้ 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge) 2) บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของ

	<p>จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก</p> <p>3) ผู้กู้จะให้บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>ข้อปฏิบัติทางการเงิน</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.5 เท่า (EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อาจกำหนดให้มีการกันเงินสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ไม่ว่าจะครบกำหนดชำระหนี้แล้วหรือไม่ก็ตาม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม ระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น และสถานะเงินสดของกองทรัสต์ในการกำหนดวงเงินกันสำรอง โดยจะเปิดเผยจำนวนเงินกันสำรองในแต่ละปีไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ หรือในการรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการระดมทุน/รีไฟแนนซ์ เช่น เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย การเสนอขายตราสารหนี้ประเภทอื่นโดยกองทรัสต์ เป็นต้น เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นได้รับประโยชน์สูงสุด

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ข้อ 2.1 ปัจจัยความเสี่ยง

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เต็มมูลค่าการลงทุน โดยจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย ซึ่งดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ค่าขั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

1.8 ประมวลการรับกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปี 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. 2560 และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่รับรอง หรือรับประกันข้อมูลในส่วนนี้ และไม่รับรองหรือรับประกันการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ระบุในประมาณการ รวมทั้งไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผลหรือถูกต้อง เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น รายได้หรือประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ของเอกสารฉบับนี้ ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผู้ลงทุนควรศึกษาสมมติฐานการประมาณการ และระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 1.1.2 สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่

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)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จัดจ่าย		(0.81)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		(108.41)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร		424.68
บวกกลับ	สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.81
บวกกลับ	ค่าธรรมเนียมเงินกู้ที่ตัดจำหน่ายและส่วนต่างดอกเบี้ยจ่ายจากการคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	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 รายได้จากค่าเช่าหลังคาโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าช่วงและช่วงเวลาต่ออายุคำนวณจากรายได้ที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 4.32 ล้านบาท และปรับปรุงด้วยรายได้จากค่าเช่าที่มีได้รับชำระเงินสดเป็นจำนวน 0.55 ล้านบาท
- ³ จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะระดมทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณนี้ไว้ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากประมาณการระดมทุนที่ 6,167.7 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย

ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากก่อตั้งกองทรัสต์ตามช่วงรายงานประมาณการ

ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์จะระดมทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นจำนวน 6,170 ล้านบาท และกู้ยืมเงินจำนวน 2,520 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าลดลงตามระยะเวลา

ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนเห็นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และสามารถทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการแสดงผลการดำเนินงานเป็นการทั่วไปของกองทรัสต์ ซึ่งจะเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างชัดเจน และเข้าใจง่ายขึ้น โดยแสดงให้เห็นในกรณีฐาน (ที่เงินลงทุนมิได้ถูกทยอยคืน) และที่กองทรัสต์มี Unrealized Loss และเงินลงทุนถูกทยอยคืนแบบเส้นตรง ดังนี้

ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย	ประมาณการอัตราเงิน จ่ายให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ กรณีเงินลงทุนมิได้ถูก ทยอยคืน (ร้อยละ)	ประมาณการอัตราเงิน จ่ายให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ กรณีเงิน ลงทุนถูกทยอยคืนแบบ เส้นตรง (ร้อยละ)
1) ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิ	6.987	5.32

ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย	ประมาณการอัตราเงิน จ่ายให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ กรณีเงินลงทุนมิได้ถูก ทยอยคืน (ร้อยละ)	ประมาณการอัตราเงิน จ่ายให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ กรณีเงิน ลงทุนถูกทยอยคืนแบบ เส้นตรง (ร้อยละ)
2) ประมาณการการแบ่งส่วนทุนจากรายการที่ไม่ใช่ ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด	0.013	0.01
3) ประมาณการเงินคืนทุน (กรณีเงินลงทุนถูก ทยอยคืนแบบเส้นตรง) ¹	-	1.67
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	7.000	7.00

หมายเหตุ:¹ จำนวนจากสิทธิการเช่า 30 ปีและมีการต่ออายุสิทธิการเช่าไปอีก 30 ปี ทั้งนี้ สมมติฐานการทยอยคืนทุนแบบเส้นตรงดังกล่าว อาจมีความแตกต่างจากการดำเนินงานจริง เนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าจะขึ้นกับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จึงอาจยังไม่มี Unrealized Loss เกิดขึ้นในช่วงประมาณการ การประมาณการในสมมติฐานดังกล่าวนี้ จึงเป็นเพียงตัวอย่างในการแสดงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเท่านั้น นอกจากนี้ การประยุกต์ใช้วิธีลดทุนแบบเส้นตรงอาจมีความแตกต่างจากแนวทางของมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด กฎระเบียบ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. หรือตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกาศใช้ในปัจจุบันและในอนาคตได้

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 สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	ประมาณการการปันส่วน แบ่งกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	ประมาณการเงินคืนทุน (กรณีเงินลงทุนถูกทยอย คืนแบบเส้นตรง) ¹ (ร้อย ละ)	ประมาณการเงินจ่าย ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
Best Case อัตราดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 5.775	5.54	1.67	7.20
Base Case อัตราดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 6.275	5.33		7.00
Worst Case อัตราดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 6.775	5.13		6.80

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

นอกจากนี้ เนื่องจากมูลค่าสูงสุดที่ไม่เกิน 8,690 ล้านบาทดังกล่าว อาจมิใช่เป็นมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจะขึ้นกับปัจจัยหลายประการ อาทิเช่น ความต้องการของนักลงทุนทั้งนักลงทุนสถาบัน (ผ่านกระบวนการแสดงความต้องการ หรือ Bookbuilding process) และรายย่อย รวมถึงสถานะเศรษฐกิจ ภาวะตลาดทุน ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงจัดทำ การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ประจำงวด 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 จากสมมติฐานการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	8,686.92	8,454.69	8,233.61	8,019.15	7,815.59
วงเงินกู้ยืมระยะยาว (ล้านบาท)	2,519.21	2,451.86	2,387.75	2,325.55	2,266.52
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย (ล้านบาท)	(108.41)	(105.51)	(102.76)	(100.08)	(97.54)
ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทรัสต์ (ล้านบาท)	(62.46)	(61.64)	(60.91)	(60.53)	(60.16)
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)	431.74	435.21	438.44	441.25	443.93
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	7.00%	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%

โดยตัวเลขมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และ ประมาณการส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย ที่แสดงในตารางข้างต้น เป็นตัวเลขที่ใช้อธิบายเพื่อให้เกิดความเข้าใจในผลกระทบที่จะมีต่อประมาณการส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยมีได้เป็นการแสดงถึงตัวเลขมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจริง กล่าวคือมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจมิใช่ตัวเลขที่แสดงในตารางข้างต้น (แต่จะไม่เกินมูลค่าสูงสุดที่กำหนดไว้ 8,690 ล้านบาท)

1.9 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายหลักที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินงานกองทรัสต์ 12 เดือนแรก - ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้น ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่าย เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	ไม่เกิน 5.0%		

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเมื่อมีการเพิ่มทุนหรือการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	ไม่เกิน 8.0%		
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
1.1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 12.5 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
1.2) ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition/ Disposal Fee)	ตามที่จ่ายจริง	กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์	
2. ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.50% ¹	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 - อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - อายุสัญญาเช่าไม่ถึง 3 ปี (2) ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญา - อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - อายุสัญญาเช่าไม่ถึง 3 ปี	3.00%	0.5 เดือน ไม่เกิน 0.5 เดือน (คำนวณตามระยะเวลาเช่าจริงหาร 3 ปี) 1 เดือน ไม่เกิน 1 เดือน (คำนวณตามระยะเวลาเช่าจริงหาร 3 ปี)	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
4.3) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานซ่อมแซมปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่างานซ่อมแซมปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนา	กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการ (ก) ควบคุมงานก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (ข) ควบคุมงานซ่อมแซมหรืองานก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่ได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน และความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ และ (ค) การปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า	1.00%	ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาของผู้เช่า	-
6. ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0.05% ²	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี
7. ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	0.50%	ตามที่จ่ายจริง	
8. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมถึงค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเฉพาะทาง หรือการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
9. ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน			
(1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	1.00%	ตามที่จ่ายจริง	
(2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนใน	2.50%	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
อสังหาริมทรัพย์เช่นกรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น			
(3) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดมทุน	1.00%	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	3.00%	ไม่เกิน 3.00% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
(5) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิในทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์	3.00%	ตามที่จ่ายจริง	
(6) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

หมายเหตุ:

¹ อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

² อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.10 เงื่อนไขในการยกเลิกการก่อตั้งกองทรัสต์

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยกเลิกการการจัดตั้งกองทรัสต์

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

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ Hemaraj มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้รอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยง

สำคัญของการลงทุนโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยง ของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 2.1.1 กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน
- 2.1.2 สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
- 2.1.3 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
- 2.1.4 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 2.1.5 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุไปอีก 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 ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าพื้นที่บนหลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop)
- 2.1.11 ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expansion Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
- 2.1.12 ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีไม่เพียงพอ
- 2.1.13 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 2.1.14 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สินหรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ
- 2.1.15 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจัดหาผู้เช่าได้ในอัตราค่าเช่าที่แตกต่างจากที่ได้รับขดเชยรายได้

- 2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
- 2.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และอัตราค่าเช่า
 - 2.2.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า
 - 2.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์
 - 2.2.4 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
 - 2.2.5 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคตไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาของกองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน
 - 2.2.6 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
 - 2.2.7 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่
 - 2.2.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม
- 2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 - 2.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
 - 2.3.3 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า
 - 2.3.4 ความเสี่ยงทางการเมือง
 - 2.3.5 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 2.3.6 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
 - 2.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆเพิ่มขึ้น
 - 2.3.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
 - 2.3.9 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

- 2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- 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