

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

(Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust: TPRIME)

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (ทรัสต์)

1 สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	TPRIME
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และสำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	[ไม่เกิน] [•] ([•]) หน่วย
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่เกิน 5,475,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	[•] บาท ต่อหน่วย
ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	[•] บาท ต่อหน่วย
ลักษณะการเสนอขาย	การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้มิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นการทั่วไป การเสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อย จะเสนอขายให้เฉพาะลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะ被客户ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	[•]
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	เป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดการโอน เว้นแต่ข้อจำกัดการโอนที่เป็นไปตามกฎหมายซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
วิธีการจัดสรร	จัดสรรโดยใช้ดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย
สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์	เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน : ประมาณ [•] หน่วย เสนอขายต่อบางกอก ออฟฟิศและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือบางกอก ออฟฟิศ: ประมาณร้อยละ 0-10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายทั้งสิ้น ทั้งนี้ จำนวนดังกล่าวไม่รวมส่วนของการ

จัดสรรหลักทรัพย์ที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อ
หลักทรัพย์ทั้งหมด

เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของ [•] และบุคคลที่เกี่ยวข้อง
กัน : ประมาณ [•] หน่วย

เสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อย : ประมาณ [•] หน่วย

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์

วันที่ [•] และก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ [•]

เงื่อนไขการปิดการเสนอขาย

ในกรณีที่ปรากฏว่ามีผู้จองซื้อจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบ
ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายก่อนครบกำหนด
ระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอ
สงวนสิทธิในการปิดรับการจองซื้อก่อนวันครบกำหนด
ระยะเวลาการจองซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิ
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายในการรับชำระเงินค่าจองซื้อ
หน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อได้จนถึงวันครบกำหนด
ระยะเวลาการจองซื้อ

ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อรายย่อยจะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ
100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายย่อยครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอ
สงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายย่อยก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ ทั้งนี้การเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ มิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นการทั่วไป โดยส่วนของการเสนอขายต่อนักลงทุน
รายย่อย จะเสนอขายให้แก่เฉพาะลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็ลูกค้าของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่าย
หน่วยทรัสต์ เนื่องจากคาดว่าจะความต้องการจากกลุ่มนักลงทุนจะเพียงพอต่อมูลค่าการเสนอขายรวมในครั้งนี้ และสามารถ
กระจายหน่วยทรัสต์ในวงกว้างได้อย่างเพียงพอ

การจัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้เป็นการจัดจำหน่ายแบบ Best Effort ซึ่งในกรณีที่มีการ
ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ผู้จัดการจำหน่ายจะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์โดยการโอนเงิน หรือชำระเป็น
เช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หรือวันที่ระงับ
หรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.4.4 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ระดมทุนได้ (ซึ่งรวมถึงการกู้ยืมเงิน) ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักทุกรายการตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ รายละเอียดเรื่องการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์และการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.4.4 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุน ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าว จำนวนไม่เกิน 5,475 ล้านบาท และเงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 2,150 ล้านบาท ทั้งนี้เงินที่ได้จากการระดมทุนและการกู้ยืมจะมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 7,525 ล้านบาทไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และซื้อหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99¹ ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ("ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก") มูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกิน 7,220 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 3158 เลขที่ดิน 104 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจำนวน 3 ไร่ ตั้งอยู่ที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
	อาคารและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 52,882.00 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 24,765.43 ตารางเมตร เมอร์คิวรี ทาวเวอร์เป็นอาคารที่ออกแบบก่อสร้างเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานและเพื่อการพาณิชย์ 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น
	งานระบบรวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของเอ็กเซน ทาวเวอร์ ตั้งอยู่ที่ 388 ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวม 4 ไร่ 1 งาน 61 ตารางวา
	อาคารและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 80,944.42 ตารางเมตรและพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 42,887.82 ตารางเมตร เอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นอาคารที่ออกแบบก่อสร้างเพื่อใช้เป็นอาคาร

¹ หุ้นที่เหลือจำนวนไม่เกินร้อยละ 0.01 จะถือโดยบุคคลธรรมดาที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกี่ยวกับจำนวนผู้ถือหุ้นของบริษัทจำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
	สำนักงานและเพื่อการพาณิชย์ 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น
	งานระบบรวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

หมายเหตุ: อ้างอิงตามข้อมูลที่ใช้คำนวณพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ลักษณะการลงทุน

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและสิทธิการเช่าในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ กรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ รวมถึงงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง สิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าชิดลม (ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการเจรจากับบีทีเอส เพื่อดำเนินการโอนสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อและหน้าที่ภายใต้สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่ที่บางกอก ออฟฟิศ มีอยู่เดิมมายังกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากบีทีเอสก่อน)
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/ เจ้าของกรรมสิทธิ์	
ที่ดิน	ดำรงเสรี
อาคารพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร	ดำรงเสรี บางกอก ออฟฟิศ (สำหรับส่วนต่อเติมอาคารของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์)
สิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้า	บางกอก ออฟฟิศ
ระบบสาธารณูปโภค	ดำรงเสรี บางกอก ออฟฟิศ (สำหรับส่วนต่อเติมอาคารของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์)
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์	บางกอก ออฟฟิศ
ผู้ทรงสิทธิการเช่าเดิม	บางกอก ออฟฟิศ

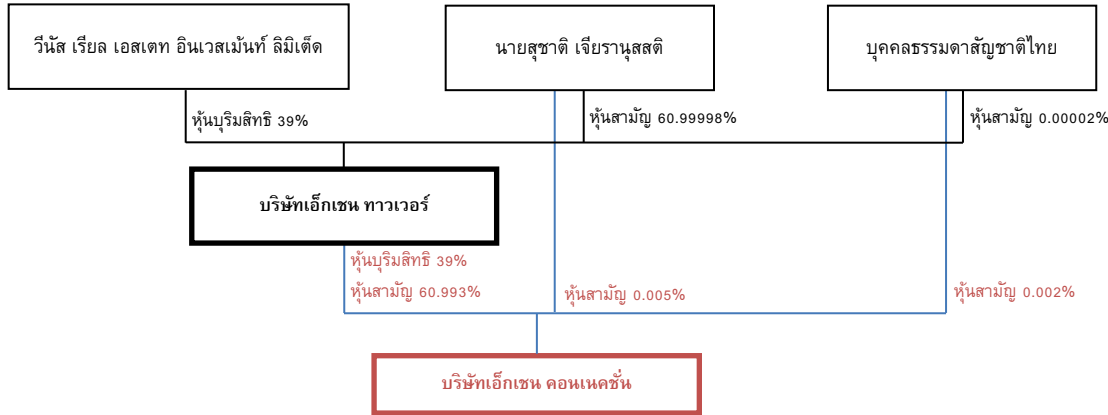
ระยะเวลาการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่เหลืออยู่	ประมาณ 19 ปี นับจากวันที่ยื่นแบบแสดงรายการนี้ (ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารฉบับลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548 ระหว่าง ดำรงเสรี และ บางกอก ออฟฟิศ และสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินและอาคารฉบับลงวันที่ 22 มิถุนายน 2555 โดยระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578 ซึ่งเป็นระยะเวลาการเช่าที่รวมถึงสิทธิในการต่ออายุการเช่าเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 3 ปีแล้ว)
มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 2,420 ล้านบาท

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ของที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ผ่านการถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ สิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าอโศก ตามสัญญาที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอยู่กับบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าดังกล่าวจากบีทีเอส
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/ เจ้าของกรรมสิทธิ์	
ที่ดิน	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
อาคารพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
สิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้า	บริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น
ระบบสาธารณูปโภค	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 4,800 ล้านบาท

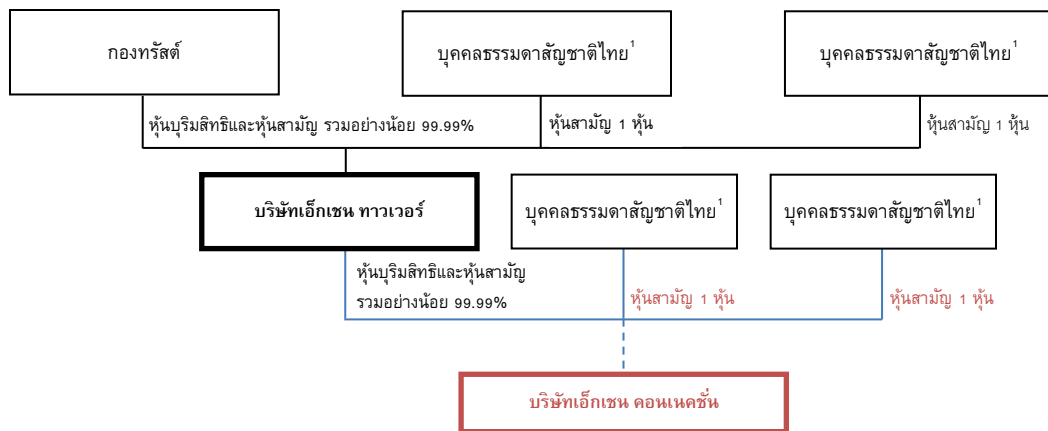
นอกจากนี้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 99.993 ของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น ซึ่งเป็นผู้ได้รับสิทธิให้ใช้สะพานทางเชื่อมระหว่างอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์กับระบบรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีอโศกจากบีทีเอส โดยโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น ก่อนและหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นไปตามแผนภาพด้านล่างนี้

ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน



* ข้อมูลจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 เมษายน 2557

ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุน

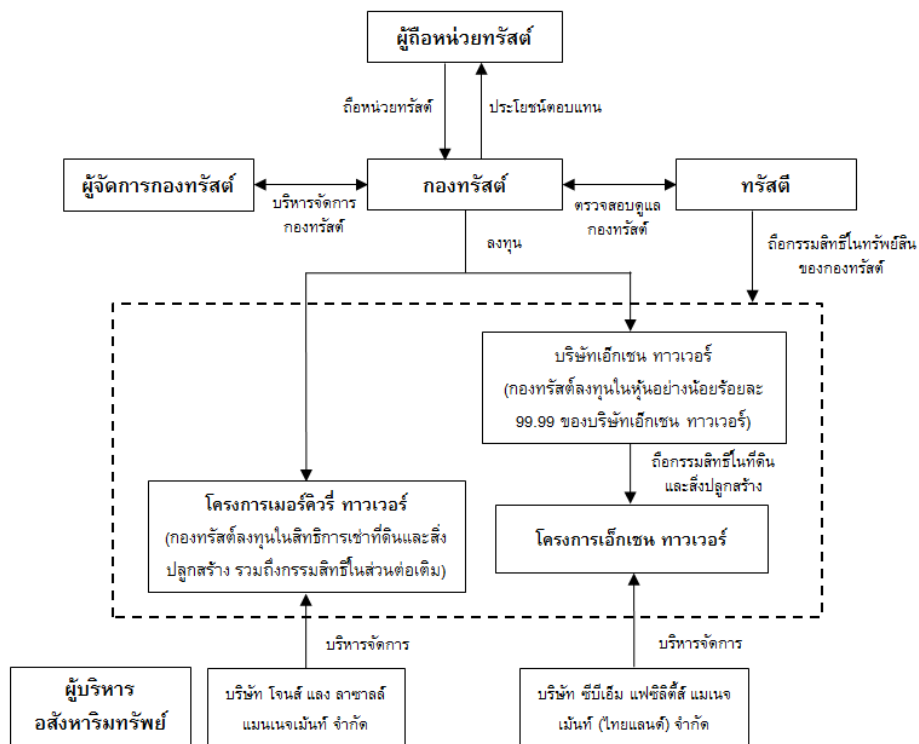


หมายเหตุ ¹ บุคคลธรรมดาสัญชาติไทยซึ่งจะเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น จะเป็นบุคคลธรรมดาที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์เพื่อเข้าถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น (แล้วแต่กรณี) แทนทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นในแต่ละบริษัทมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีหน้าที่ใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น รวมถึงต้องส่งเงินปันผลที่ได้รับจากแต่ละบริษัทให้แก่กองทรัสต์หากมีการประกาศจ่ายเงินปันผล

โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) กองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์และจัดให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการนำออกให้เช่า ให้มีการใช้พื้นที่ และ/หรือให้บริการพื้นที่บริเวณอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงินอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีแผนที่จะกู้ยืมเงินโดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 2,150 ล้านบาท รวมทั้งวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 110 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท จากผู้ให้กู้ โดยรายละเอียดเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

เมื่อกองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นแล้วตามกฎหมาย กล่าวคือ เมื่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ทำขึ้นเป็นหนังสือ และผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนทรัพย์สินหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ ที่จะให้เป็นกองทรัสต์แก่ทรัสต์แล้ว โครงสร้างและความสัมพันธ์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกจะมีรายละเอียดดังแผนภาพต่อไปนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่ กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน	ราคาประเมิน มูลค่าหุ้นของ บริษัทเอ็กเซน ทาว เวอร์โดยที่ปรึกษา ทางการเงิน	ราคาประเมิน ด้วยวิธีรายได้*	ราคาประเมิน ด้วยวิธีต้นทุน ทดแทนก่อนหัก ค่าเสื่อมราคา	ผู้ประเมินราคา	วันที่ออก รายงาน การ ประเมิน
สิทธิการเช่าบน ที่ดิน อาคารและ งานระบบและ กรรมสิทธิ์ในส่วน ต่อเติมของ โครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์	ลงทุน ทางตรง <u>ไม่เกิน</u> 2,420 ล้าน บาท	-	2,212 ล้านบาท	ที่ดิน: 231 ล้านบาท อาคารและอุปกรณ์: 1,692 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	13 กรกฎาคม 2559
		-	2,213 ล้านบาท	อาคารและอุปกรณ์: 1,620 ล้านบาท***	บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	12 กรกฎาคม 2559
หุ้นร้อยละ 99 ของ หุ้นทั้งหมดใน บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งถือ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและงาน ระบบของเอ็กเซน ทาวเวอร์ และหุ้น ที่เหลือใน บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งถือ โดยบุคคล ธรรมดาที่ได้รับ ความเห็นชอบ จากทรัสต์	ลงทุน ทางอ้อมโดย การเข้าถือ หุ้นบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ <u>ไม่เกิน</u> 4,800 ล้าน บาท**	5,333 ล้านบาท	6,233 ล้านบาท	ที่ดิน: 3,170 ล้าน บาท อาคารและอุปกรณ์: 2,752 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	13 กรกฎาคม 2559
		5,175 ล้านบาท	6,289 ล้านบาท	ที่ดิน: 2,630 ล้าน บาท อาคารและอุปกรณ์: 2,214 ล้านบาท	บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	12 กรกฎาคม 2559

ที่มา : บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท แกรนด์
ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด

*มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2559

**รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าหุ้นอยู่ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.3 สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้

***ผู้ประเมินมูลค่าไม่สามารถกำหนดมูลค่าด้วยวิธีทดแทนของโครงการเมอร์คิวรีได้โดยให้เหตุผลว่าไม่สามารถคิดแยกมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินออกเป็นส่วนตัวได้ เช่น มูลค่าสิทธิการเช่าเฉพาะที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่าเฉพาะอาคาร

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ดังนั้นราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาที่ประเมินโดยอ้างอิงการเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยตรงจึงไม่สามารถสื่อถึงผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากเข้าลงทุนดังกล่าวได้ทั้งหมด ทางที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้มีการวิเคราะห์มูลค่าของการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ไว้เพิ่มเติม โดยผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้จากการลงทุนจะอยู่ในรูปแบบของกระแสเงินสดที่ได้รับจากเงินปันผลในฐานะผู้ถือหุ้น ดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินต้นจากการให้กู้ยืมเงินหรือการเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะชำระให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้กู้หรือผู้รับโอน โดยในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF) เป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมิน เนื่องจากสามารถประมาณกระแสเงินสดในอนาคตได้ และระบุความเสี่ยงเพื่อคำนวณอัตราคิดลดได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นหมายถึง กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน และกระแสเงินสดที่จ่ายสำหรับรายจ่ายในส่วนของโครงการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยสรุปที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า มูลค่าผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับจากการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ที่เหมาะสมอยู่ระหว่าง 5,175 – 5,333 ล้านบาท โดยการคิดคำนวณมีสมมติฐานหลักทางการเงินเป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.3 สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า และ/หรือให้มีการใช้พื้นที่หรือให้บริการที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดแก่ผู้เช่า และ/หรือผู้ใช้พื้นที่หรือให้บริการตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

ของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และจะมอบหมายหน้าที่ในบางประการเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามลำดับ ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว เช่น การติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการพื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าบริการและค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ดังรายละเอียดตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา รวมทั้งการให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมเงินเพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิม หรือการที่กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ดังรายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.4 การให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมเงินเพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (Refinance)

1.3 ความสมเหตุสมผลผลของราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกของกองทรัสต์

สำหรับราคาที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกที่ราคารวมกันสูงสุดไม่เกิน 7,220 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยราคาในการเข้าลงทุนโดยตรงในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์และราคาหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระและราคาประเมินต่ำสุดที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินประมาณ 167 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 2.3

ทรัพย์สิน	ราคาทรัพย์สินสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ราคาประเมินทรัพย์สินต่ำสุด/มูลค่าหุ้น	ผู้ประเมินราคา
สิทธิการเช่าบนที่ดิน อาคารและงานระบบและกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,420 ล้านบาท	2,212 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
หุ้นร้อยละ 99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและงานระบบของเอ็กเซน ทาวเวอร์ และหุ้นที่เหลือในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งถือโดยบุคคลธรรมดาที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์	4,800 ล้านบาท ¹	5,175 ล้านบาท	ที่ปรึกษาทางการเงินและบริษัทอเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด

ทรัพย์สิน	ราคาทรัพย์สินสูงสุด ที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน	ราคาประเมิน ทรัพย์สินต่ำสุด/ มูลค่าหุ้น	ผู้ประเมินราคา
รวม	7,220 ล้านบาท	7,387 ล้านบาท	

หมายเหตุ: ¹ ราคาทรัพย์สินสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนข้างต้นรวมถึงการลงทุนผ่านการให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมเงินเพื่อชำระค่างานเงินกู้ที่มีอยู่เดิมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ หรือการที่กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้

บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่สูง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากทำเลที่ตั้งที่อยู่ในศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร ซึ่งทำเลดังกล่าวมีอยู่จำกัดและเป็นข้อได้เปรียบที่ไม่แปรผันไปกับค่านิยมของผู้บริโภค และทรัพย์สินของทั้งสองโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นยังมีโอกาสในการจัดหารายได้อื่นๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ผู้ประเมินมูลค่าราคาทรัพย์สินอิสระได้มีการประเมินไว้

นอกจากนี้ หากพิจารณาจากกรณีที่ไม่มีเงินกู้ยืม ประมาณการอัตราประโยชน์ตอบแทนในปีแรก (ไม่รวมผลตอบแทนจากเงินลดทุน) ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่ลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกที่ราคาสูงสุด 7,220 ล้านบาท) อยู่ที่ร้อยละ 5.17 ซึ่งมีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับสถานะตลาดในปัจจุบัน รวมถึงเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนในรูปเงินปันผลจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 5.82

ทั้งนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตราประโยชน์ตอบแทนในปีแรก (ไม่รวมผลตอบแทนจากเงินลดทุน) ของกองทรัสต์ในกรณีมีการกู้ยืมเงินจะเท่ากับร้อยละ 6.10² แม้ว่าจะสูงกว่ากรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงิน แต่ผู้ลงทุนจะมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ด้วยเช่นกัน

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

1.4 การกู้ยืมเงิน

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งแรก กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อ

² โดยกองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาววงเงินไม่เกิน 2,150 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

แก่งกองทุนได้แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ภายใน 15 วันนับจากวันที่มีการจัดตั้งกองทุน แต่ทั้งนี้ ไม่ล่าช้ากว่าวันที่กองทุนเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าว จะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยวงเงินกู้ยืมแบ่งเป็น 3 ส่วน ได้แก่ วงเงินกู้ที่ 1 จำนวนไม่เกิน 2,150 ล้านบาท เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทุนเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ วงเงินกู้ที่ 2 จำนวนไม่เกิน 110 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรกและ/หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (ทั้งนี้รวมถึงกรณีให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ กู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุง ทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์) และเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของกองทุนและ/หรือ บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และวงเงินกู้ที่ 3 จำนวนไม่เกิน 20 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภค และมีหลักประกัน การกู้ยืมภายใต้สัญญาเงินกู้ดังต่อไปนี้

1. จำนวนที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์
2. สัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนทรัพย์สินหลักประกันทางธุรกิจดังต่อไปนี้
 - 2.1 สัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
 - 2.2 กรมธรรม์ประกันภัยดังต่อไปนี้
 - ประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
 - ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรีทาวเวอร์
- 2.3 สัญญาเช่าระยะยาวซึ่งมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่ารวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือ (ค) สัญญาเช่าที่จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน

- 2.4 บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Right Insurance) ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
- 2.5 บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
3. เอกสารสลักหลังกรรมกรรมประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

โดยรายละเอียดการให้หลักประกันทางธุรกิจและการสลักหลังจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับข้อ 1. ถึงข้อ 3. ข้างต้นจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้กำหนด

นอกเหนือจากข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ออกส่งกัน โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินระยะยาวเป็นจำนวนไม่เกิน 2,150 ล้านบาท เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ นั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ การกู้ยืมเงินสำหรับเป็นทุนหมุนเวียนและหนังสือค้ำประกันค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคจำนวนรวมไม่เกิน 130 ล้านบาทในส่วนของกองทรัสต์ และในส่วนของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อใช้ดำเนินงานในกิจการ ทำให้การบริหารงานของกองทรัสต์และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น และสามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในการใช้เพื่อพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งทางตรงและทางอ้อมผ่านบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

ในขณะที่ยวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมเดียวกับธุรกิจของกองทรัสต์ และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน (เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ที่เหมาะสมกว่า การกำหนดหลักประกันการกู้ยืมที่ดีกว่า) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงภายหลังการใช้งบการเงินดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ในการกู้ยืมเงินครั้งนี้กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยในการพิจารณาจะคำนึงถึงหลาย ๆ ปัจจัยรวมกัน ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาเงื่อนไขในข้อเสนอของเงินกู้โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาว

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืมจริงจากผู้ให้กู้ อาจจะต่ำกว่าจำนวน 2,280 ล้านบาทตามที่เปิดเผยไว้ข้างต้น โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาใช้เงินกู้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้อย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

1.5 ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของโครงการ

1.5.1 โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ข้อมูลผลการดำเนินงานของเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 31 ธันวาคม 2557 และ 31 ธันวาคม 2558 นั้นเป็นไปตามตารางด้านล่างซึ่งอ้างอิงจากงบการเงินสำหรับผู้บริหาร (Management Account)

ผลการดำเนินงาน (หน่วย : บาท)	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-56	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-57	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-58
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่และ บริการที่เกี่ยวข้อง	157,264,973	255,437,323	301,939,527
รายได้อื่น	1,094,506	852,755	3,311,703
รายได้รวม	158,359,479	256,290,077	305,251,230
ต้นทุนขายและต้นทุนค่าเช่าและค่าใช้จ่ายใน การบริหาร	101,474,315	131,274,538	138,300,627
กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	56,885,164	125,015,539	166,950,603

ที่มา: บางกอก ออฟฟิศ

- หมายเหตุ:**
1. ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นต้น
 2. รายได้อื่น เช่น ดอกเบี้ยรับ เบี้ยปรับจากผู้เช่า เงินประกันการเช่าที่ยึดจากผู้เช่ารายย่อยกรณีผู้เช่าผิดสัญญาเช่า เป็นต้น สำหรับปี 2558 โครงการมีรายได้จากการยึดเงินประกันการเช่าเป็นจำนวนประมาณ 2 ล้านบาท

ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของโครงการเมอร์คิวรีทาวเวอร์ได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.7 ผลการดำเนินงานและกระแสรายได้โครงการก่อนการลงทุนโดยกองทรัสต์

1.5.2 โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ข้อมูลผลการดำเนินงานของเอ็กเซน ทาวเวอร์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 31 ธันวาคม 2557 และ 31 ธันวาคม 2558 นั้นเป็นไปตามตารางด้านล่างซึ่งอ้างอิงจากงบการเงินสำหรับผู้บริหาร (Management Account)

ผลการดำเนินงาน (หน่วย : บาท)	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-56	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-57	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-58
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่	460,017,719	467,834,723	493,433,176
รายได้อื่น	2,965,238	3,112,434	3,614,402
รายได้รวม	462,982,957	470,947,157	497,047,578
ต้นทุนขายและต้นทุนค่าเช่าและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	138,472,836	147,382,339	143,688,247
กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	324,510,121	323,564,818	353,359,331
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	84,871,882	85,520,079	92,020,287
กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ย และ ภาษีเงินได้ (EBIT)	239,638,239	238,044,739	261,339,044
ดอกเบี้ย	40,428,234	24,045,425	13,429,311
ภาษีเงินได้	39,869,389	42,849,878	49,843,370

ผลการดำเนินงาน (หน่วย : บาท)	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-56	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-57	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-58
กำไรสุทธิ	159,340,616	171,149,436	198,066,363

ที่มา: บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

หมายเหตุ: 1. ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นต้น
2. รายได้อื่น เช่น ดอกเบี้ยรับ เบี้ยปรับจากผู้เช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.7 ผลการดำเนินงานและกระแสรายได้โครงการก่อนการลงทุนโดยกองทรัสต์

1.6 อัตราการใช้บริการพื้นที่เฉลี่ยของแต่ละโครงการในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

(หน่วย : ร้อยละ)	ส่วน	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-56	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-57	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-58
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	พื้นที่สำนักงาน ให้เช่า	N/A ¹	96.10 ²	96.66
	พื้นที่ร้านค้า ให้เช่า	N/A ¹	N/A ¹	95.87
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	พื้นที่สำนักงาน ให้เช่า	99.11	98.10	98.37
	พื้นที่ร้านค้า ให้เช่า	98.75	98.89	98.90

หมายเหตุ ¹ไม่สามารถยืนยันข้อมูลย้อนหลังได้ เนื่องจากอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารโครงการรายก่อนหน้าและข้อมูลจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีเพียงอัตราการใช้สำนักงานตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2557 ถึงปัจจุบันและอัตราการใช้ร้านค้าตั้งแต่เดือนมกราคม 2558 ถึงปัจจุบัน

² ข้อมูลตั้งแต่เดือนสิงหาคมถึงสิ้นปี 2557

1.7 งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ที่ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต อาจเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในเอกสารแนบ 3 และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้มีไว้สำหรับรองรับ คำรับประกันหรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่บนสมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลขซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560

	กรณีลงทุนใน ทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาท และขนาด กองทรัสต์ไม่เกิน 7,372.25 ล้านบาท (ล้านบาท)	กรณีลงทุนใน ทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาท และขนาด กองทรัสต์ไม่เกิน 7,525.00 ล้านบาท (ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	722	722
รายได้อื่น	141	141
รายได้ดอกเบี้ย	3	3
รายได้รวม	866	866
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	(283)	(283)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(27)	(27)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(28)	(29)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(28)	(28)
ต้นทุนทางการเงิน	(87)	(87)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	(47)	(48)
รวมค่าใช้จ่าย	(500)	(502)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้	366	364
ภาษีเงินได้	(51)	(51)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	315	313
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน	383	382

หมายเหตุ: 1. งบกำไรขาดทุนรวมกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาท อ้างอิงจากรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งจัดทำโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

2. งบกำไรขาดทุนรวมกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาท ถูกจัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการคำนวณประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือนตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560

สมมติฐานในการระดมทุน		
กรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาท และขนาดกองทรัสต์ไม่เกิน 7,372.25 ล้านบาท		
เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์	เงินกู้ยืมระยะยาว	กรณีฐาน
5,322.25 ล้านบาท	2,050 ล้านบาท	7.20%
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย		
1. ประโยชน์ตอบแทน ¹		6.32%
2. เงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		0.88%
กรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาท และขนาดกองทรัสต์ไม่เกิน 7,525.00 ล้านบาท		
เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์	เงินกู้ยืมระยะยาว	กรณีฐาน
5,475.00 ล้านบาท	2,050 ล้านบาท	6.98%
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย		
1. ประโยชน์ตอบแทน ¹		6.10%
2. เงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		0.88%

หมายเหตุ ¹ ประโยชน์ตอบแทนข้างต้นรวมถึงสภาพคล่องส่วนเกินจากการคืนเงินต้นจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ แก่กองทรัสต์

อัตราเงินจ่ายในตารางข้างต้นอ้างอิงคำนวณมาจากการจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 100 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 7,075 ล้านบาทและที่ 7,220 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 และไม่อาจรับรองผลได้ โดยประมาณการงบกำไรขาดทุนได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตามภาคผนวก ที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้นรวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ และประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง

โดยในกรณีที่ผลขาดทุนจากการประเมินค่าสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรง (หลักความระมัดระวัง) ประมาณการประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการคำนวณที่แตกต่างกัน แต่อย่างไรก็ตามประมาณการอัตราเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะยังคงเท่าเดิม ในกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาท ประมาณการประโยชน์ตอบแทนจะเปลี่ยนจาก 6.32% เป็น 4.38% และในกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาท ประมาณการประโยชน์ตอบแทนจะเปลี่ยนจาก 6.10% เป็น 4.08% โดยสามารถดูรายละเอียดได้ตามตารางด้านล่าง

ประมาณการอัตราเงินจ่ายที่จะจ่ายได้ในปีแรกในกรณีที่มีผลขาดทุนจากการประเมินค่าสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบ
เส้นตรง (หลักความระมัดระวัง)

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานจากการประเมินค่าทรัพย์สิน กองทรัสต์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยวิธีการลงทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลงทุนในกรณีที่กองทรัสต์รับรู้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยใช้สมมติฐานให้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สินเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า (ไม่รวมบันทึกข้อตกลงในการต่ออายุเพิ่มเติม 3 ปี) ได้ถูกแสดงไว้ด้านล่างเพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ เช่น อัตราการเช่า อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอัตราส่วนลด เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง

	กรณีลงทุนใน ทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาท และขนาด กองทรัสต์ไม่เกิน 7,372.25 ล้านบาท	กรณีลงทุนใน ทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาท และขนาด กองทรัสต์ไม่เกิน 7,525.00 ล้านบาท
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนก่อนบันทึกขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	315	313
หักออก: ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	(103)	(110)
กำไรสุทธิก่อนปรับปรุง	212	203
บวกกลับ: ส่วนต่างระหว่างดอกเบี้ยจ่ายคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับดอกเบี้ยจ่ายคำนวณด้วยต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	22	22
บวกกลับ: รายได้จากค่าเช่าที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง	(1)	(1)
กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสด	233	224
บวกกลับ: สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	47	48
บวกกลับ: ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	103	110
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	383	382

	กรณีลงทุนใน ทรัพย์สินในมูลค่า	กรณีลงทุนใน ทรัพย์สินในมูลค่า
	7,075 ล้านบาท	7,220 ล้านบาท
	และขนาด	และขนาด
	กองทรัสต์ไม่เกิน	กองทรัสต์ไม่เกิน
	7,372.25 ล้านบาท	7,525.00 ล้านบาท

(หน่วย: ล้านบาท)

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและ

เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)

- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.438	0.408
- เงินลงทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.088	0.088
- เงินลงทุนต่อหน่วยจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (บาท)	0.194	0.202
	0.720	0.698

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 5.1 งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ และในภาคผนวก

1.8 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เป็นรายจ่ายประจำของกองทรัสต์ ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกิน 20%	
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกิน 10%	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 	2.0%	อัตราพื้นฐาน: ไม่เกิน 0.45% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี
	0.75%	<p>ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive):</p> <p>ไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษในรอบปีใดๆ ในกรณี queปรากฏว่ากำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ก่อนค่าธรรมเนียมพิเศษของรอบปีนั้นๆ มีจำนวนน้อยกว่าค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะเรียกเก็บ</p>
	ตามที่จ่ายจริง	<p>ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์:</p> <ol style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้งแรก: ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ได้มา ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์: ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จำหน่ายได้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	1.0%	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 17 ล้านบาทต่อปี
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 4% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ ที่เสนอขาย
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	2.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
• ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพ อสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการ อสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ โปรดพิจารณา รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ เรียกเก็บจากกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จะ
ทำการคิดค่าธรรมเนียมโดยอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ จะเรียกเก็บโดยไม่อ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์)

1.9 เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ นี้จัดตั้งขึ้นโดยมีเงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์ ดังนี้

1. มีผู้จองซื้อไม่ถึง 250 ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
2. มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล
3. มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
4. ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2 ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้รอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ หรือหากธุรกิจของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้บริการพื้นที่ดังกล่าวประสบปัญหาอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้ให้บริการหรือผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการจากผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการเดิมเป็นกองทรัสต์
- (6) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- (8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกักขัง

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน
- (2) ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย รวมถึงอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- (4) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- (3) ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (4) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยที่ปรึกษาทางการเงินไม่ได้

เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และหุ้น และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้นนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต

- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยการถือหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
- (6) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
- (8) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า

2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าโดยชัดเจนหรือโดยปริยาย
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง
- (5) ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- (8) ความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย
- (9) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์