

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.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ Hemaraj

Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust (HREIT)

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท Hemaraj รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ Hemaraj
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	HREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท Hemaraj รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท Hemaraj พัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“Hemaraj”)
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	บริษัท Hemaraj รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
มูลค่าที่ตราไว้	9.8138 บาทต่อหน่วย ¹⁾
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	133,280,000 หน่วย
ช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น	8.20-8.30 บาทต่อหน่วย
มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	1,092,896,000 - 1,106,224,000 บาท
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ:

¹⁾ ในวันที่ 8 พฤศจิกายน 2560 คณะกรรมการบริษัท Hemaraj รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งภายหลังจากลดทุนดังกล่าว มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์จะมีค่าเท่ากับ 9.6235 บาทต่อหน่วย

สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้นและวิธีการจองซื้อ มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทการเสนอขาย	การชำระราคาของซื้อต่อหน่วย	วันที่จองซื้อและชำระเงิน
<p>ส่วนที่ 1 เสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)</p> <p>ประมาณ 66,640,137 หน่วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประเภทบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล - ประเภทนักลงทุนสถาบันที่มีได้นำส่งไป Bookbuilding - นักลงทุนสถาบันที่มีนำส่งไป Bookbuilding และ Hemaraj และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ Hemaraj 	<p>8.30 บาท</p> <p>8.30 บาท</p> <p>ราคาเสนอขายสุดท้าย</p>	<p>- วันที่ 15-21 ธันวาคม 2560 (เฉพาะวันทำการ) ตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น. (หรือเวลาทำการของสาขา)</p> <p>- วันที่ 15-21 ธันวาคม 2560 (เฉพาะวันทำการ) ตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น.</p> <p>- วันที่ 25-26 ธันวาคม 2560 ตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น.</p>
<p>ส่วนที่ 2 Hemaraj และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ Hemaraj</p> <p>ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด ¹ (เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรตามส่วนที่ 1)</p>	ราคาเสนอขายสุดท้าย	- วันที่ 25-26 ธันวาคม 2560 ตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น.
<p>ส่วนที่ 3 ประชาชนทั่วไป (Public Offering)</p> <p>ส่วนที่เหลือจากการจัดสรร²</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการดำเนินงานและรับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ประเภทนักลงทุนสถาบัน - ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการดำเนินงานและรับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ที่มีใช้นักลงทุนสถาบัน 	<p>ราคาเสนอขายสุดท้าย</p> <p>8.30 บาท</p>	<p>- วันที่ 25-26 ธันวาคม 2560 ตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น.</p> <p>- วันที่ 15-22 ธันวาคม 2560 (เฉพาะวันทำการ) ตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น. (หรือเวลาทำการของสาขา)</p>

หมายเหตุ:

¹ Hemaraj และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ Hemaraj ตกลงจะจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดของกองทรัสต์ในครั้งนี้ และตกลงว่าตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง Hemaraj และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ Hemaraj จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ Hemaraj รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้

² หมายถึง ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายและจัดสรรต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และการเสนอขายและจัดสรรต่อ Hemaraj และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ Hemaraj

การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้เป็นลักษณะการจัดจำหน่ายแบบแน่นอน (Firm Underwriting) ทั้งนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้มีได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนทั่วไป

1.2 ความสมเหตุสมผลของมูลค่าของการลงทุนในทรัพย์สิน

สำหรับมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจากเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งที่มูลค่ารวมกันไม่เกิน 1,690 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าประเมินค่าของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 9.95 ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า มูลค่าลงทุนดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสมโดยมีเหตุผลดังนี้

1. ประมาณการผลตอบแทนในปีแรกอยู่ในระดับที่เหมาะสม: ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกหลังการลงทุนเพิ่มเติม (Prospective Gross Yield) จะเป็นไปตามนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งคือ ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าจะได้รับหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจะไม่น้อยกว่าประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าจะได้ในกรณีที่กองทรัสต์มิได้ทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ทางผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (“รายงานประมาณการ”) โดยกรณีฐานในรายงานประมาณการมีสมมติฐานดังต่อไปนี้
 - a. กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งในราคาสูงสุดซึ่งเท่ากับ 1,690 ล้านบาท
 - b. กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งครั้งหนึ่งจำนวน 575 ล้านบาท
 - c. ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 9.50 บาท

สำหรับกรณีฐานที่แสดงอยู่ในรายงานประมาณการ จำนวนหน่วยใหม่ที่ออกและเสนอขายมีจำนวนประมาณ 126.1 ล้านหน่วย ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย เท่ากับ 0.770 บาทต่อหน่วย ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประมาณการอัตราเงินที่จ่ายให้ผู้ถือหน่วยในปีแรก (Prospective Gross Yield) เท่ากับ ร้อยละ 8.11 ซึ่งประกอบด้วยประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิ (Net yield) เท่ากับร้อยละ 6.05 ประมาณการการแบ่งส่วนทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด (ร้อยละ) 0.37 และประมาณการเงินคืนทุนที่ถูกทยอยคืนแบบเส้นตรง ร้อยละ 1.69

โดยมีสรุปเปรียบเทียบผลตอบแทนในกรณีต่างๆ ดังแสดงในตารางด้านล่าง

	กรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 7.50 บาทต่อหน่วย (ร้อยละ)	กรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 8.00 บาทต่อหน่วย (ร้อยละ)	กรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 8.20 บาทต่อหน่วย (ร้อยละ)	กรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 8.30 บาทต่อหน่วย (ร้อยละ)	กรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 8.50 บาทต่อหน่วย (ร้อยละ)
เงินกู้ยืม (ล้านบาท)	575	575	575	575	575
จำนวนหน่วยใหม่ที่ออกและเสนอขาย (ล้านหน่วย)	133.31	133.28	133.27	133.27	133.26
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.763	0.763	0.763	0.763	0.763
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง (ล้านบาท)	1,497.37	1,561.91	1,587.72	1,600.62	1,626.43
มูลค่าทรัพย์สินสูงกว่ามูลค่าประเมินค่าของทรัพย์สิน (ร้อยละ)	(2.58)	1.62	3.30	4.14	5.82
ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Gross Yield) (ร้อยละ)	10.17	9.54	9.30	9.19	8.97
ประมาณการการแบ่งส่วนทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด (ร้อยละ)	0.44	0.42	0.41	0.41	0.40
ประมาณการเงินลงทุนที่ถูกทยอยคืน แบบเส้นตรง ¹ (Straight-Line Method) (ร้อยละ)	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
ประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิในปีแรก (Net Yield) (ร้อยละ)	8.04	7.43	7.20	7.09	6.88

หมายเหตุ:¹ ทั้งนี้ สมมติฐานการทยอยคืนทุนแบบเส้นตรงดังกล่าว (ซึ่งคำนวณจากนำมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหารด้วยระยะเวลาของสิทธิการเช่า ซึ่งเป็นสมมติฐานว่ามูลค่าของสิทธิการเช่าดังกล่าวจะลดลงและส่งผลให้เกิดผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงเป็นจำนวนเท่าๆ กันทุกปี) อาจมีความแตกต่างจากการดำเนินงานจริง เนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าจะขึ้นกับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จึงอาจยังไม่มี Unrealized Loss เกิดขึ้นในช่วงประมาณการ การประมาณการในสมมติฐานดังกล่าวนี้ จึงเป็นเพียงตัวอย่างในการแสดงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเท่านั้น นอกจากนี้ การประยุกต์ใช้วิธีคิดทุนแบบเส้นตรงอาจมีความแตกต่างจากแนวทางของมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด กฎระเบียบ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. หรือตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกาศใช้ในปัจจุบันและในอนาคตได้

ประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิ (Net yield) ในปีแรกหลังการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ที่ประมาณร้อยละ 8.04 ร้อยละ 7.43 ร้อยละ 7.20 ร้อยละ 7.09 และร้อยละ 6.88 กรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 7.50 บาทต่อหน่วย 8.00 บาทต่อหน่วย 8.20 บาทต่อหน่วย 8.30 บาทต่อหน่วย และ 8.50 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ เป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเงินผลตอบแทนสุทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน โดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในอุตสาหกรรมเดียวกันที่ลงทุนในทั้งกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่ามีอัตราผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยประมาณร้อยละ 5.76 และอัตราเงินปันผลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในสิทธิการเช่าที่มีอายุสิทธิการเช่าในอุตสาหกรรมอยู่ที่ร้อยละ 4.27 ซึ่งมีได้มีการคืนทุนในรอบ 12 เดือนที่ผ่านมา ในขณะที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์มีอัตราเงินปันผลเฉลี่ยประมาณร้อยละ 6.38 ¹ โดย กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในสิทธิการเช่าที่มีอายุ 30 ปีและสิทธิในการต่ออายุอีก 30 ปีเมื่อเปรียบเทียบกับประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิ (Net yield)² ของกองทรัสต์กับอัตราเงินปันผลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในอุตสาหกรรมเดียวกัน และเมื่อพิจารณาจากความมั่นคงของทรัพย์สินที่ลงทุน และโอกาสในการเติบโตของทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงโอกาสที่กองทรัสต์จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปีในอนาคต พบว่า ประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิ (Net yield) ในปีแรกหลังการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ที่ประมาณร้อยละ 8.04 ร้อยละ 7.43 ร้อยละ 7.20 ร้อยละ 7.09 และร้อยละ 6.88 กรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 7.50 บาทต่อหน่วย 8.00 บาทต่อหน่วย 8.20 บาทต่อหน่วย 8.30 บาทต่อหน่วย และ 8.50 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ เป็นอัตราที่เหมาะสม โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการกู้ยืมเงิน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้้น้อยกว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกหลังการลงทุนเพิ่มเติม

หมายเหตุ:¹ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาพิจารณาเปรียบเทียบได้แก่ TFUND, TLOGIS, PPF, WHAPF, HPF, WHART, TREIT, AMATAR, GROWTH

² ประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิ (Net yield) ของ HREIT คำนึงถึงประมาณการการแบ่งส่วนทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด ในขณะที่อัตราเงินปันผลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันที่นำมาเปรียบเทียบมิได้คำนึงถึงประมาณการการแบ่งส่วนทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านข้อมูลของกองทุน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

2. อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) อยู่ในระดับที่เหมาะสม: มูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งสูงสุดจะไม่เกิน 1,690 ล้านบาท โดยเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่า

ประเมินต่ำสุดระหว่างราคาประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินที่ต่ำที่สุดอยู่ที่ราคา 1,537 ล้านบาท มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจึงมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินตามวิธีรายได้ภายใต้โครงสร้างกองทรัสต์ไม่เกินประมาณร้อยละ 10 โดยหากพิจารณามูลค่าลงทุนสูงสุดที่ 1,690 ล้านบาท ประกอบกับกระแสเงินสดจากการประมาณการของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ที่ให้มูลค่าต่ำที่สุดที่ราคา 1,537 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.79 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าเหมาะสมเมื่อพิจารณาเทียบเคียงกับการลงทุนในทรัพย์สินประเภทที่ใกล้เคียงกัน เช่นการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้า

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก)

1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ ("ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง")

- 1) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน โดยเป็นพื้นที่อาคารโรงงานแบบ Detached Building มีพื้นที่อาคารประมาณ 30,056 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่อาคารโรงงานแบบ Attached Building มีพื้นที่อาคารประมาณ 17,496 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 47,552 ตารางเมตร
- 2) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า เป็นพื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 7,579 ตารางเมตร

รวมเป็นพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าประมาณ 55,131 ตารางเมตร

โดยการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์จะนำเงินดังต่อไปนี้ (1) เงินที่ได้มาจากการระดมทุนจำนวนไม่เกิน 1,106,224 ล้านบาทและ (2) เงินกู้ยืมระยะยาวในวงเงินไม่เกินประมาณ 600 ล้านบาท เพื่อมาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

1.4 นโยบายการลงทุน

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

1.5 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

1) โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของโรงงานและคลังสินค้าก่อนการลงทุนโดยกองทรัสต์

โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของโรงงานและคลังสินค้าก่อนการลงทุนโดยกองทรัสต์มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โรงงาน				
โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายหลัก (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
รายได้ค่าเช่าหลัก	53.99	57.44	77.36	43.35
รายได้ค่าบริการ ¹	8.43	10.72	26.35	15.42
รายได้ค่าเช่ารวม	62.42	68.16	103.71	58.77
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ²	1.78	2.24	2.01	1.06

ที่มา: บมจ. เหมราชพัฒนาที่ดิน

หมายเหตุ: ¹รายได้ค่าบริการ เป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนกลาง

²สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารโรงงานให้เข้าประกอบด้วย ค่ารักษาความสะอาด ค่าซ่อมแซมอาคารทั่วไป ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยค่าบำรุงรักษาเชิงป้องกันและค่าตรวจสอบอาคาร

คลังสินค้า				
โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายหลัก (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดสาม เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
รายได้ค่าเช่าหลัก	-	-	3.34	4.03
รายได้ค่าบริการ ¹	-	-	2.23	2.68
รายได้ค่าเช่ารวม	-	-	5.57	6.71
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ²	0.01	0.15	0.88	0.06

ที่มา: บมจ. เหมราชพัฒนาที่ดิน

หมายเหตุ: ¹รายได้ค่าบริการ เป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนกลาง

²สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารคลังสินค้าให้เข้าประกอบด้วย ค่ารักษาความสะอาด ค่าซ่อมแซมอาคารทั่วไป ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยค่าบำรุงรักษาเชิงป้องกันและค่าตรวจสอบอาคาร

สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งสามารถสรุปลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินเป็นตารางได้ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building		รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building		รวมทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า		
ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี						
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 37-1-15.416	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 9-2-52	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 4-1-78.5	
	สิ่งปลูกสร้าง	7 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 30,056 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	12 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 17,496 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	2 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 7,579 ตร. ม.	
ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ จำแนก ตามโครงการ / นิคม อุตสาหกรรม	โครงการนิคม อุตสาหกรรม เหม ราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HSIE)	จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 17,632 ตร.ม.	โครงการนิคม อุตสาหกรรม อีส เทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	จำนวน 5 ยูนิตพื้นที่รวมประมาณ 9,828 ตร.ม.	โครงการเหม ราชโลจิสติกส์ พาร์ค 4 (HLP 4)	จำนวน 2 ยูนิตพื้นที่รวมประมาณ 7,579 ตร.ม.	
		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด	
		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 9,859 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 5,249 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 4,268 ตร.ม.	
	โครงการนิคม อุตสาหกรรม อีส เทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	จำนวน 2 ยูนิตพื้นที่รวมประมาณ 5,944 ตร.ม.	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมเหม ราชสระบุรี (HSIL)	จำนวน 5 ยูนิตพื้นที่รวมประมาณ 5,616 ตร.ม.			
		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด			
		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 3,053 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 2,938 ตร.ม.			
	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมเหม ราชสระบุรี (HSIL)	จำนวน 2 ยูนิตพื้นที่รวมประมาณ 6,480 ตร.ม.	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	จำนวน 2 ยูนิตพื้นที่รวมประมาณ 2,052 ตร.ม.			
		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด			
		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 3,456 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 1,058 ตร.ม.			
อายุอาคารเฉลี่ย	6.43		3.82		3.96		

ที่มา: บมจ. เหมราชพัฒนาที่ดิน

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

¹ อายุอาคารโรงงานและคลังสินค้าเฉลี่ยคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าในทุกโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม

2) มูลค่าที่ลงทุนเปรียบเทียบกับราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน.ล.ต. ทั้ง 2 รายเลือกใช้ราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

โดยข้อมูลราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง มีรายละเอียดดังตารางด้านล่างนี้

มูลค่าประเมิน	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (บาท) ¹	
	บริษัท ทีเอพี แวลู เอชเอ็น จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาดูริจ จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์ประมาณ ³	1,545,070,000	1,537,000,000
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่เกินประมาณ (บาท)	1,690,000,000	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	9.95	

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลราคาประเมินของทรัพย์สินตามวิธีคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน

² มูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์คำนวณบนสมมติฐานที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน 30 ปี และมีการต่ออายุสิทธิการเช่าไปอีก 30 ปี

³ โปรดพิจารณารายละเอียดสมมติฐานของผู้ประเมินในส่วนที่ 2

3) ราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach)

ข้อมูลราคาประเมินที่ระบุนี้มีไว้เพื่อใช้อ้างอิงในการพิจารณาเกี่ยวกับการจัดทำประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเท่านั้น

หน่วย: ล้านบาท	บริษัท ทีเอพี แวลู เอชเอ็น จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาดูริจ จำกัด
ต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง (ก่อนหักค่าเสื่อมราคา) และไม่รวมค่าที่ดินและงานฐานราก (ล้านบาท) ¹	640.65	480.28

หมายเหตุ: ข้อมูลราคาประเมินของทรัพย์สินของบริษัท ทีเอพี แวลู เอชเอ็น จำกัดประเมินมูลค่า ณ วันที่ 21 และ 23 มีนาคม 2560 และบริษัท 15 ที่ปรึกษาดูริจ จำกัดประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2560

¹ ผู้ประเมินใช้สมมติฐานมูลค่าของงานฐานรากประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่

4) ลักษณะการกำหนดผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน และอาคารโรงงานและ

คลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจ้าง บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ

5) ข้อมูลผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

โรงงานและคลังสินค้า	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	30 มิ.ย. 2560
อัตราการใช้พื้นที่รวม (ร้อยละ)	46.0%	51.7%	100.0%	100.0%
โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	73.1%	73.1%	100.0%	100.0%
โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	-	19.1%	100.0%	100.0%
โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	43.9%	43.9%	100%	100%
โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี (HSIL)	100%	100%	100%	100%
โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4)	-	-	100%	100%
โรงงาน				
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	53.6%	60.2%	100.0%	100.0%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	225	221	204	206
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	45,616	45,616	47,552	47,552
จำนวนโรงงานที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	18	18	19	19
คลังสินค้า				
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	-	-	147	147
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	7,579	7,579	7,579	7,579
จำนวนคลังสินค้าที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	2	2	2	2

ที่มา: บมจ. เหมราชพัฒนาที่ดิน

หมายเหตุ: อัตราการใช้พื้นที่คำนวณจากสัดส่วนการใช้พื้นที่ต่อพื้นที่เช่าทั้งหมดของอาคารแต่ละประเภท ณ วันสิ้นสุดงวด

ทั้งนี้ ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งเป็นทรัพย์สินที่ค่อนข้างใหม่ ซึ่งได้รับการก่อสร้างแล้วเสร็จในเวลาไล่เลี่ยกับช่วงเวลาที่เศรษฐกิจเกิดการชะลอตัวในช่วงปี 2557-2558 ส่งผลให้ในช่วงเวลาดังกล่าวธุรกิจให้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าโดยรวมมีการเพิ่มผู้เช่ารายใหม่ได้ค่อนข้างช้า อีกทั้งในช่วงเวลา

ดังกล่าว อยู่ในช่วงรอการแต่งตั้งคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ชุดใหม่แทนชุดเดิมที่หมดอายุลงไป ตั้งแต่ปลายปี 2556 มีผลทำให้โครงการที่ยื่นขออนุมัติการลงทุนในช่วงเวลาดังกล่าวไม่สามารถ รับประทานอนุมัติได้ ทำให้เกิดความล่าช้าในการออกใบอนุญาตสำหรับผู้ประกอบการ ซึ่งปัจจัยดังกล่าว ส่งผลกระทบต่อการปล่อยเช่าของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ในปี 2559 เศรษฐกิจมีการฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเริ่มทยอยมีผู้เช่าเช่าอยู่ในระยะเวลาใกล้เคียงกัน จนในที่สุดอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 100 ดังนั้น ระยะเวลาที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวมิได้สะท้อนถึงศักยภาพที่แท้จริงของทรัพย์สิน

6) รายละเอียดเพิ่มเติมที่สำคัญเกี่ยวกับการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี

กองทรัสต์จะเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปีและเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่ม ทุนครั้งที่หนึ่งได้อีก 30 ปีโดยมีค่าเช่าจำนวน 100 ล้านบาท นอกจากนี้เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์ อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวกองทรัสต์มีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้เจ้าของ ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งให้คำรับรองในการไม่จำหน่ายจ่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งอีกทั้งเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งตกลง นำทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งส่วนใหญ่มากมายมาจำนวนเป็นหลักประกันการปฏิบัติตาม สัญญาของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ในกรณีหากเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนใน การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งผิดสัญญาหรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายโดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

การจัดหาเงินเพื่อใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปีที่กองทรัสต์จะต้องจ่ายในปีที่ 30: กองทรัสต์มีภาระหน้าที่ที่ จะต้องจัดหาเงินจำนวน 100 ล้านบาทและค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 1.1 รวมเป็นเงิน ประมาณ 101.1 ล้านบาท มาชำระค่าเช่าในปีที่ 30 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ากองทรัสต์สามารถ จัดหาเงินทุนเพื่อใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปีได้จากหลายแหล่งเช่น การกู้ยืมการ เก็บสำรองจากกำไรจาก การดำเนินงาน และการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยสามารถเลือกใช้แหล่งเงินทุนใดแหล่งเงินทุนหนึ่งหรือใช้ ร่วมกันตามความเหมาะสม ซึ่งอาจพิจารณาตามสภาวะการณ์ในช่วงเวลานั้นซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงิน กู้ยืม โอกาสในการลงทุนของกองทรัสต์และปัจจัยทางเศรษฐกิจอื่นๆ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นในเบื้องต้นว่าเงินจากการกู้ยืมอาจมี ความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ในการชำระมูลค่าการต่ออายุสัญญาเช่ามากที่สุด เนื่องจาก เป็นแหล่งเงินทุนที่น่าจะมีต้นทุนต่ำที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับแหล่งเงินทุนประเภทอื่นๆ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ สามารถใช้แหล่งเงินทุนอื่นร่วมกับเงินจากการกู้ยืมได้ ซึ่งการพิจารณาแหล่งเงินทุนและการใช้สิทธิต่อสัญญา เช่าดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาก่อตั้งทรัสต์รวมถึงหลักเกณฑ์ ข้อกำหนดและประกาศที่เกี่ยวข้อง

การจดทะเบียนจำนวนทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับกองทรัสต์ในการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า อีก 30 ปี: เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการใช้สิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งยินยอมให้นำทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งส่วนใหญ่มากมาย มาได้แก่ พื้นที่อาคารทั้งหมดจำนวน 55,131 ตร.ม. และที่ดินที่จำนวนทั้งหมด (ซึ่งเป็นโฉนดที่ดินที่แปลง) จำนวน 8 โฉนด มีพื้นที่ประมาณ 86 ไร่ 3 งาน 25.8 ตารางวา จากที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน (มีทั้งที่กองทรัสต์

เช่าทั้งแปลงและเช่าบางส่วน) จำนวน 14 โฉนด มีพื้นที่ประมาณ 51 ไร่ 1 งาน 45.916 ตารางวา เนื่องจากการ
จำนวนที่ดินตามกฎหมายนั้นจะสามารถทำได้เพียงการจ้างแปลงเท่านั้น ไม่สามารถจ้างที่ดิน
บางส่วนได้ ดังนั้น 1) ที่ดินบางแปลงไม่ได้รับจ้าง เนื่องจากมีสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ พื้นที่รอการพัฒนา ที่
กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนอยู่บนโฉนดเดียวกันเป็นส่วนใหญ่ของพื้นที่ในที่ดินนั้น ซึ่งทางเจ้าของทรัพย์สินหลัก
ที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ไม่สามารถแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อจ้างที่ดินเฉพาะส่วนที่มีอาคารที่
กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ได้ เนื่องจากข้อจำกัดทางกฎหมาย อาทิเช่น ระยะห่างระหว่างอาคาร ทางเข้า-ออก
ฯลฯ (กรณีนี้ ทำให้กองทรัสต์ได้รับจ้างแปลงที่ดินที่จำนวนน้อยกว่าจำนวนแปลงที่ดินที่กองทรัสต์
เข้าลงทุน) และ 2) ที่ดินบางแปลงที่กองทรัสต์ได้รับจ้างเป็นแปลงที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้า
ลงทุนอยู่บนพื้นที่ที่คิดเป็นส่วนใหญ่ของพื้นที่ในที่ดินนั้น (กรณีนี้ ทำให้กองทรัสต์ได้รับจ้างที่ดินที่มีเนื้อที่
มากกว่าเนื้อที่ที่ดินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)

หากเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทำ
ให้กองทรัสต์บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ กองทรัสต์สามารถดำเนินการใช้สิทธิใดๆ ตาม
กระบวนการและขั้นตอนทางศาลเพื่อบังคับจ้างทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อนำเงินมาชำระความเสียหายที่
เกิดขึ้นจริงให้แก่กองทรัสต์ (ซึ่งมีสิทธิในการได้รับชำระความเสียหายดังกล่าวสูงกว่าวงเงินจ้างได้) โดย
กองทรัสต์จะมีบุริมสิทธิเหนือเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างนั้นๆ หากกรณีที่กองทรัสต์
บังคับจ้างเพื่อชำระค่าเสียหายแล้วมูลค่าการจ้างยังไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น กองทรัสต์จะ
มีสิทธิบังคับชำระหนี้จากเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งในการชำระค่าเสียหายได้
(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30
ปี และส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

7) การชดเชยรายได้ค่าเช่า

เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ จาก
ทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าโดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)
โรงงานแบบ Attached Building	ESIE, HCIE, HSIL	185
โรงงานแบบ Detached Building	HESIE, ESIE, HSIL	206
คลังสินค้า	HLP4	147

นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สินตกลงว่าในระหว่างระยะเวลาชดเชยรายได้ หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่
มีผู้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ในเวลาใดต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำตามตารางข้างต้น (อัตราค่าเช่าที่รับ
ชดเชยรายได้) เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ ให้แก่กองทรัสต์ (เฉพาะสัญญา
เช่าและสัญญาบริการที่ทำขึ้นหรือต่ออายุหลังวันที่สัญญาตกลงกระทำการนี้มีผลใช้บังคับ) ซึ่งเงื่อนไขเรื่อง
การชดเชยรายได้ส่วนขาดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำดังกล่าว เป็นเงื่อนไขใหม่ที่เพิ่มเติมจากเงื่อนไขในสัญญาตกลง
กระทำการที่จัดทำเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีเพียงเงื่อนไขการชดเชย
รายได้ในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของการชดเชยรายได้ค่าเช่า และหน้าที่ชำระ
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญ

ของสัญญา) ทั้งนี้ สำหรับการชดเชยรายได้ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกภายใต้สัญญาตกลง
กระทำการฉบับเดิมที่กองทรัสต์ได้เข้าไปก่อนหน้านี้สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ก็มีการเพิ่มเติม
เงื่อนไขในเรื่องการชดเชยรายได้ในลักษณะเดียวกัน กล่าวคือ เจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะชดเชยรายได้ส่วน
ขาดในกรณีที่ค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์รับชดเชยรายได้ของทรัพย์สินแต่ละประเภทที่กองทรัสต์
ลงทุนครั้งแรกด้วย (เฉพาะสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เพิ่มขึ้นหรือต่ออายุหลังจากที่สัญญาแก้ไขเพิ่มเติม
สัญญาตกลงกระทำการฉบับเดิมมีผลใช้บังคับ)

การชดเชยค่าเช่าโดยการชำระส่วนขาดนั้น เป็นมาตรการที่จะช่วยส่งเสริมให้กองทรัสต์สามารถเพิ่ม
ประสิทธิภาพในการดำเนินงานได้ ซึ่งความกังวลของผู้ประกอบการต่อสภาพเศรษฐกิจและความไม่ชัดเจน
ของนโยบายการลงทุนของภาครัฐ รวมถึงการแข่งขันที่สูงขึ้น มีผลต่อผลประกอบการของทรัพย์สินที่ลงทุน
ครั้งแรกของกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานรายไตรมาสที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ตั้งแต่เริ่มลงทุนครั้ง
แรก สรุปได้ดังตารางข้างล่างนี้

	ไตรมาสที่ 4 ปี 2559	ไตรมาสที่ 1 ปี 2560	ไตรมาสที่ 2 ปี 2560
อัตรากาเช่า ณ สิ้นไตรมาส (ร้อยละ)	82.73	79.63	80.53

ซึ่งจะเห็นได้ว่า อัตรากาเช่าในช่วง 2 ไตรมาสหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีอัตราต่ำกว่าอัตรากาเช่า ณ
สิ้นปี 2559 แต่อย่างไรก็ตาม อัตรากาเช่าในไตรมาสที่ 2 ของปี 2560 เริ่มมีสัญญาณปรับตัวดีขึ้นจาก
ไตรมาสที่ 1 ของปี 2560 เนื่องจากความกังวลของผู้ประกอบการต่อสภาพเศรษฐกิจและความไม่ชัดเจนของ
นโยบายการลงทุนของภาครัฐเริ่มคลายตัว

อย่างไรก็ดี ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2560 หนึ่งในผู้เช่ารายใหญ่ปัจจุบันของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ประกอบการใน
อุตสาหกรรมยานยนต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าที่ครบกำหนดอายุสิ้นเดือนกันยายน
2560 และสัญญาอีกบางส่วนที่จะครบกำหนดอายุในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 สืบเนื่องจากผู้เช่ารายดังกล่าวมี
แผนการขยายการผลิตเพื่อส่งออก ทำให้พื้นที่ที่เช่าจากกองทรัสต์ไม่สามารถรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นได้
จึงได้ซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทกลุ่มเจ้าของทรัพย์สินเพื่อก่อสร้างโรงงานขนาดใหญ่ ทั้งนี้
สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายดังกล่าว คิดรวมเป็นพื้นที่ทั้งหมดประมาณร้อยละ 12.52 ของพื้นที่เช่า
ทั้งหมดของกองทรัสต์ในปัจจุบัน (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 10.34 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์
ภายหลังการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โปรดพิจารณารายละเอียดพื้นที่เช่าของกองทรัสต์สำหรับการ
ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งในส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.2) ซึ่งหากพิจารณาอัตรากาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
ในสถานการณ์สมมติ โดยสมมติฐานแบบระมัดระวังว่ากองทรัสต์ ไม่มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติม หรือทดแทน
จนถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2561 ที่สัญญาบางส่วนของผู้เช่ารายใหญ่ที่ไม่ต่ออายุจะสิ้นสุดลง โดยหักส่วนพื้นที่
ของผู้เช่ารายใหญ่ที่ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า จากอัตรากาเช่า ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2560 จะทำให้ทรัพย์สินที่
ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ มีอัตรากาเช่า อยู่ร้อยละ 68.01 ซึ่งในความเป็นจริง การพยายามในการหาผู้เช่า
รายใหม่อย่างต่อเนื่องของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ก็ส่งผลให้มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้นมาในระหว่างไตรมาส 3

ถึงปัจจุบัน (ต้นไตรมาส 4 ของปี 2560) และยังมีผู้ประกอบการรายใหม่ๆ ที่อยู่ระหว่างการติดต่อและนำเสนอ ข้อมูลอีกจำนวนหนึ่ง ซึ่งมีโอกาสที่จะเป็นลูกค้ารายใหม่ของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ การชดเชยค่าเช่าโดยการชำระส่วนขาดนั้น มีทั้งข้อดีและข้อเสีย โดยข้อดีของการชดเชยค่าเช่าส่วนขาด คือ จะช่วยให้กองทรัสต์มีศักยภาพเพิ่มขึ้นในการบริหารจัดการพื้นที่ เป็นการสนับสนุนการหาผู้เช่ารายใหม่ เพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดการส่งเสริมการขาย เช่น การลดหรือยกเว้นค่าเช่าบางส่วนให้แก่ผู้เช่า เพื่อจูงใจ ให้ลูกค้าตัดสินใจมาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เร็วขึ้น และการชำระส่วนขาดดังกล่าวจะทำให้รายได้รวมของกองทรัสต์ดีขึ้น เนื่องจากมีอัตราขั้นต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับจากพื้นที่ทั้งหมดที่ปล่อยเช่า อย่างไรก็ตาม การชดเชยค่าเช่าด้วยวิธีดังกล่าว ก็มีข้อเสีย กล่าวคือการชดเชยค่าเช่าโดยการชำระส่วนขาด อาจทำให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดหาผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมด้วยอัตราค่าเช่าที่ต่ำลงเพื่อรักษาอัตราการเช่าของกองทรัสต์ไว้ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินมี หน้าที่ชดเชยเพียงส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กำหนดไว้ ในกรณีดังกล่าว หากกองทรัสต์มีการลดค่าเช่า มากเกินไป แม้จะมีอัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้น รายได้โดยรวมของกองทรัสต์ก็อาจลดลงได้ในอนาคต

การวิเคราะห์เกี่ยวกับความสามารถทางการเงินของเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งเป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการที่จะ ชดเชยรายได้ค่าเช่า รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ในลักษณะเป็นลูกหนี้ร่วมกัน และเนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งเป็น คู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งกรณีที่อาจมีค่าเสียหายที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องจากการผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้พิจารณาถึงความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาเช่าทรัพย์สินของ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง กล่าวคือ บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (เหมราช) โดยพิจารณาจากผลการ ดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของเหมราชเป็นหลัก และมีความเห็นว่า เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนใน การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งมีความสามารถทางการเงินอย่างเพียงพอในการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว โดยเมื่อ พิจารณาผลการดำเนินงานของเหมราชและบริษัทย่อยของเหมราชจากงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 ซึ่งเหมราชมีทรัพย์สินรวม (total assets) จำนวนประมาณ 49,619 ล้านบาท และ 50,436 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรจากการดำเนินงานก่อนหัก ดอกเบี้ยภาษี และค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จำนวน 7,718 ล้านบาท และ 911 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิในส่วนของเจ้าของจำนวน 5,171 ล้านบาท และ 498 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบกับจำนวนเงินที่เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจะได้รับจากการลงทุนใน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรกนี้จำนวนรวมไม่เกินประมาณ 1,690 ล้านบาท นอกจากนี้ เมื่อ เปรียบเทียบกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยภาษี และค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ในปี 2559 กับภาระเงินกู้ยืม ภาระดอกเบี้ยจ่าย และภาระการชดเชยรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการในภายใน 1 ปี จะเห็นว่าเหมราชมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยภาษี และค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่เพียงพอในการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

นอกจากนี้ เหมราช ได้รับ Credit Rating ระดับ BBB+ ซึ่งจัดอันดับเครดิตโดย TRIS ณ วันที่ 16 ธันวาคม 2559 จึงคาดว่าเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจะมีความสามารถทางการเงินเพียงพอในการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของการวิเคราะห์เกี่ยวกับความสามารถทางการเงินของเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ได้ในหัวข้อ 2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง)

1.6 การกู้ยืมเงิน

ในการเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนไม่เกิน 600 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยกองทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.6.3 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน) โดยสัญญาเงินกู้ดังกล่าวมีอายุ 5 ปี และมีเงื่อนไขการชำระคืนทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญา หรือสามารถชำระก่อนบางส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.6.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน)

1.7 ประมวลการรับกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต แต่เป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในเอกสารแนบ 4 ประมวลการรับกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่รับรอง หรือรับประกันข้อมูลในส่วนนี้ และไม่รับรองหรือรับประกันการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ระบุในประมวลการรวมทั้งไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผลหรือถูกต้อง เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้หรือประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ปรากฏในประมวลการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมวลการกำไรและประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ของเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานหลายประการโดยแม้จะมีการระบุตัวเลข ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง การแข่งขันที่สำคัญและความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ใน

เอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผู้ลงทุนควรศึกษาสมมติฐานการประมาณการ และระดับความเสี่ยงในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

**ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับรอบปีตั้งแต่
วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561**

	หน่วย: ล้านบาท	
	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ⁴	อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม ⁵
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ¹	477.97	606.83
รายได้จากค่าเช่าหลังคา ²	4.87	5.91
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	102.57	102.65
ดอกเบี้ยรับ	3.50	4.32
รวมรายได้	588.91	719.71
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(29.00)	(33.06)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	559.91	686.65
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(32.14)	(35.20)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จัดจำหน่าย	(0.73)	(15.67)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(100.43)	(124.97) ⁶
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	426.61	510.81
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.73	15.67
หักออก รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(2.21)	(4.34)
บวกกลับ ค่าธรรมเนียมเงินกู้ที่ตัดจำหน่ายและส่วนต่างดอกเบี้ยจ่ายจากการ คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	9.18	12.00
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	1.14
เงินสดสุทธิจากการลงทุนที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน	434.31	535.28³
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน(ร้อยละ)	100.00 ⁷	100.00 ⁷
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)	434.31	535.28
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ³	569.36	695.49
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		
การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.749	0.734
การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.014	0.036
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.763	0.770

หมายเหตุ:

¹ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่ม โดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ คำนวณจากรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 476.31 ล้านบาท และ 603.16 ล้านบาท และปรับปรุงด้วยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 1.66 ล้านบาท และ 3.67 ล้านบาท ตามลำดับ

- ² รายได้จากค่าเช่าหลังคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่มโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าช่วง และช่วงเวลาที่ต้องอายุ จำนวนจากรายได้ที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 4.32 ล้านบาท และ 5.24 ล้านบาท และปรับปรุงด้วยรายได้จากค่าเช่าที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 0.55 ล้านบาท และ 0.67 ล้านบาท ตามลำดับ
- ³ จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ซึ่งประกอบด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ประมาณ 126.13 ล้านหน่วย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะระดมทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับประมาณนี้ไว้ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวล ขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากการระดมทุนที่ราคาหน่วยทรัสต์ 9.50 บาทต่อหน่วย
- ⁴ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม อ้างอิงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนแล้วในปัจจุบัน
- ⁵ อสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่ม อ้างอิงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนเพิ่ม
- ⁶ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ดัดจายที่สูงขึ้นภายหลังการลงทุนเพิ่มเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายก่อนการลงทุนเพิ่ม เนื่องจากในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สินรับภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ ในขณะที่ ภายหลังจัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จและกองทรัสต์อยู่ในสถานะดำเนินงาน กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใน การลงทุนเพิ่มในครั้งนี้
- ⁷ อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนร้อยละ 100 เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีภาระค่าใช้จ่ายที่นอกเหนือไปจากการดำเนินงานปกติของ กองทรัสต์ โดยส่วนหนึ่งเกิดจากการที่เจ้าของทรัพย์สินรับภาระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่เป็นเวลา 5 ปี และยังไม่มีความจำเป็น จะต้องสำรองเงินไว้เผื่อค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในปัจจุบันและในอนาคตอันใกล้ การจ่ายผลตอบแทนที่เป็นเงินสดทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะ เป็นประโยชน์สูงสุดสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.8 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายหลักที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

ประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินงานกองทรัสต์ 12 เดือนแรกภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ¹	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
1.1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 12.5 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
1.2) ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition/ Disposal Fee)	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์, ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์	
2. ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.50% ²	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน
4. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			
4.1) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์		ปีที่ 1 - 5 ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน ปีที่ 6 - 10 ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน	รายเดือน
4.2) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (1) ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา (2) ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญา	3.00%	0.5 เดือน (หากอายุสัญญาเช่ามากกว่า 1 ปีแต่ไม่ถึง 3 ปี คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริงหาร 3 ปี) 1 เดือน (หากอายุสัญญาเช่ามากกว่า 1 ปีแต่ไม่ถึง 3 ปี คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริงหาร 3 ปี)	ตามที่จ่ายจริง
4.3) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่างานซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนา (กรณีที่มีผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการ)	
5. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (ค่านายหน้าจากภายนอก)	1.00%	ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาของผู้เช่า	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ¹	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
6. ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0.05% ³	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี
7. ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	0.50%	ตามที่จ่ายจริง	
8. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (รายละเอียดค่าใช้จ่ายอื่นๆเป็นไปตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 หัวข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

หมายเหตุ:

¹เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

²อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

³ อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.9 เงื่อนไขในการยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยกเลิกการระดมทุนเพื่อเพิ่มทุน

- 1) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง
- 2) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- 3) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมายการเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง
- 4) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้
- 5) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement)

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมารวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้รอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยง ของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 2.1.1 สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
- 2.1.2 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 2.1.3 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 2.1.4 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี
- 2.1.5 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 2.1.6 รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

- 2.1.7 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์
- 2.1.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2.1.9 ความเสี่ยงจากความเสียหายจากการดัดแปลงหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop และการประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2.1.10 ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 2.1.11 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 2.1.12 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ
- 2.1.13 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ
- 2.1.14 ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการ
- 2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์**
- 2.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
- 2.2.2 ความเสี่ยงจากการระงับตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า
- 2.2.3 ความเสี่ยงจากการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายใหญ่ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
- 2.2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์
- 2.2.5 ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 2.2.6 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าปัจจุบันหรือในอนาคต
- 2.2.7 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี และกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
- 2.2.8 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่

- 2.2.9 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
- 2.2.10 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม
- 2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**
- 2.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 2.3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง
- 2.3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 2.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 2.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
- 2.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**
- 2.4.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 2.4.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- 2.4.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 2.4.4 มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 2.4.5 การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของเหมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราชอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 2.4.6 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 2.4.7 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- 2.4.8 ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2.4.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์