

วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนและจัดสรรหน่วยทรัพย์สัตว์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเข้าออกสังหาริมทรัพย์ nemraach ("กองทรัสต์ HREIT") คือ เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทห้องสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเข้าออกสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเข้าซื้องสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่อง อุปกรณ์ของสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจัดทำผลประโยชน์จากการลงทุนให้กับผู้ลงทุนโดยการให้เข้าและ/หรือให้บริการ ที่เกี่ยวเนื่องกับการเข้าออกสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ ของสังหาริมทรัพย์และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

วัตถุประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ HREIT ดังกล่าว บริษัท เมราชา รีท เมนเน็ม จำกัด ("บริษัทฯ") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT จึงมีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนในครั้งนี้ รวมกับเงินกู้ยืม ไปลงทุนโดยการเข้าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารตั้งกล่าว และซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการรายในทรัพย์สินที่เข้า ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") จำนวน 5 โครงการ จากบริษัท 3 บริษัท ("บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน") ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) บริษัท อีสเทิร์น ชีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นชีบอร์ด (ระยอง) (ESIE))

(2) บริษัท เมมราช อีสเทิร์นชีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด (สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเมมราช อีสเทิร์นชีบอร์ด (HESIE))

(3) บริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี่ จำกัด (สำหรับโครงการเขตอุตสาหกรรมเมมราชสระบุรี (HSIL), โครงการนิคมอุตสาหกรรมเมมราชชลปุรี (HCIE) และ โครงการเมมราชไฮจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4))

มีรายละเอียดทั้งหมดแล้วดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่
จะลงทะเบียนเพิ่มเติม ลิขธิกิจการเข้าที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเข้าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ดังนี้

1. สิทธิกรรมการเข้าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้
 - 1.1. อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 37-1-15.416 ไร่ พื้นที่อาคารประมาณ 30,056 ตารางเมตร และพื้นที่เข้าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 16,368 ตารางเมตร
 - 1.2. อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 9-2-52 ไร่ และพื้นที่อาคารประมาณ 17,496 ตารางเมตร และพื้นที่เข้าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 9,245 ตารางเมตร

สิทธิการเข้าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 46-3-67.416 ไร่ พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 47,552 ตารางเมตร และพื้นที่เข้าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 25,613 ตารางเมตร

2. สิทธิการเข้าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 4-1-78.5 ไร่ พื้นที่อาคารประมาณ 7,579 ตารางเมตร และพื้นที่เข้าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 4,268 ตารางเมตร

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้	
เนื้อที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน	51-1-45.916 ไร่
(ส่วนที่ กองทรัพย์สิน HREIT จะลงทุน)	
พื้นที่เข้าอาคารทั้งหมดในส่วนที่	55,131 ตารางเมตร
กองทรัพย์สิน HREIT จะลงทุนประมาณ	
พื้นที่เข้าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนที่	29,881 ตารางเมตร
กองทรัพย์สิน HREIT จะลงทุนประมาณ	

หมายเหตุ:

การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัพย์สิน HREIT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. สัญญาเข้าทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง) และสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน
2. สัญญาจำนองทรัพย์สิน (โดยกองทรัพย์สิน HREIT เป็นผู้รับจำนองจากบุรุษทเจ้าของทรัพย์สิน)
3. สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการสัญญาให้เข้าช่วงหลังค่า เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นไปตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และให้ถือเอารายละเอียดที่ปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัพย์สิน และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัพย์สินเพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัพย์สิน HREIT ในครั้งนี้ เป็นรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพย์สิน HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

ในฐานะผู้จัดการกองทรัพย์สินของกองทรัพย์สิน HREIT จึงมีความประسันคงเพิ่มทุนของกองทรัพย์สิน HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนในครั้งนี้ รวมกับเงินกู้ยืม ไปลงทุนในสิทธิการเข้าร่วมอย่างในที่ดิน และสิทธิการเข้าร่วมอย่างในอาคารโรงงานและคลังสินค้า รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของ ที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวน่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัพย์สิน HREIT ในครั้งนี้ ดังนี้

โดยการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้จะเป็นการเพิ่มขนาดของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ HREIT และเพิ่มแหล่งรายได้และความหลากหลายของแหล่งรายได้ค่าเช่า ซึ่งการกระจายตัวของทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT นั้นจะช่วยลดความเสี่ยงในด้านของการพึงพิงแหล่งรายได้จากผู้เช่ารายใหญ่ นอกจากนี้ การลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ HREIT รวมถึงเพิ่มสภาพคล่องของหน่วยทรัพย์สินในตลาดรอง

ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนเพิ่มเติม

ในการนี้บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

1. การลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ HREIT

การเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมโดยการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดิน และสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารโรงงานและคลังสินค้าของกองทรัสต์ HREIT ในครั้งนี้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทรัสต์ HREIT โดยเป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ที่จะสามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ HREIT เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT

2. การลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ HREIT

บริษัทฯ เชื่อว่าการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT ในครั้งนี้ มีจุดเด่นต่างๆ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ HREIT ได้ดังนี้

- ทำเลที่ตั้งดี

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วย โรงงานและคลังสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีโดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในบริเวณอีสเทิร์นชิบอร์ด (จ.ชลบุรี และจ.ระยอง) และเขตปะกอกบกราชอุตสาหกรรมเมืองราชสุวรรณภูมิ (จ.สระบุรี) ซึ่งบริเวณอีสเทิร์นชิบอร์ด และจ.สระบุรีถือเป็นจุดดึงดูดเศรษฐกิจและการลงทุนต่างประเทศ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรีและมอเตอร์เวย์ และถนนพหลโยธิน) ทางอากาศ (สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ สนามบินนานาชาติดอนเมือง และสนามบินนานาชาติสุ่มตະกำ) และทางน้ำ (ท่าเรือแหลมฉบัง และท่าเรือกรุงเทพ) อีกทั้งยังได้เปรียบในเรื่องความสะดวกในการเดินทางเนื่องจากทั้งบริเวณอีสเทิร์นชิบอร์ด และจ.สระบุรีมีระบบทางที่ไกลกับกรุงเทพฯ และทั้งสองทำเลยังมีแนวโน้มที่ดี

ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนในครั้งนี้จึงมีทำเลที่ดีที่สุด ที่เหมาะสม เป็นจุดดึงดูดเศรษฐกิจที่สำคัญทั้งในด้านการขนส่งทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ และมีระบบทางที่ไกลกับกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนาดใหญ่ต่างๆ ส่งผลให้สามารถลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

■ คุณภาพและลักษณะของสินทรัพย์ที่จะลงทุน

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ในสภาพดี และค่อนข้างใหม่ มีอายุเฉลี่ยประมาณ 4.11 ปี ตัวอาคารในงาน และคลังสินค้ามีความทันสมัยและเป็นไปตามมาตรฐานสากล พื้นอาคารโรงงานมีความทนทานต่อการใช้งาน สามารถรับน้ำหนักได้ 3.5-5.0 ตันต่อ ตร.ม. และพื้นอาคารคลังสินค้าสามารถรับน้ำหนักได้ถึง 5.0 ตันต่อ ตร.ม. โดย จุดเด่นอยู่ที่การออกแบบให้พื้นที่ใบร่องโล่ง ไม่มีเสาตรงกลางทำให้สามารถจัดวางสายการผลิตได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีแสงธรรมชาติและการระบายอากาศที่ดีทำให้ประหยัดพลังงานและช่วยลดภาระต้นทุนการผลิตของผู้ประกอบการ

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ได้มีการวางแผนการเลือกทำเลที่ตั้งและมีการออกแบบให้เป็นอย่างดี โดย คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อลูกค้า ผู้ประกอบการ ชุมชน และสิ่งแวดล้อม อีกทั้งทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่สูง ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ มีการออกแบบระบบสาธารณูปโภคให้ใช้งานง่ายน้ำหนาดีเหงื่ และพื้นที่ภายในนิคม อุตสาหกรรมมีความลาดชันช่วยให้สามารถป้องกันน้ำท่วมจากภายนอก รองรับน้ำฝนและสามารถระบายน้ำออก จากโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงสามารถลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากน้ำท่วมได้เป็นอย่างดี อีกทั้งทรัพย์สินที่ กองลงทุนเพิ่มเติมนี้ยังไม่เคยประสบปัญหาน้ำท่วม ปัจจัยเหล่านี้จึงทำให้โรงงานและคลังสินค้าที่กองทวัสด HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นที่ต้องการของผู้ผลิต และผู้ประกอบการ

นอกจากนี้ พื้นที่ที่ดินของโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building บางโรงงานมีการออกแบบให้มีความ ยืดหยุ่นเพื่อรองรับการขยายตัวของผู้ประกอบการ โดยมีการสร้างพื้นที่บางส่วนเป็นส่วนที่สามารถต่อขยายจาก ส่วนที่ผู้เช่าใช้อยู่ในปัจจุบัน (เรียกว่าพื้นที่ในส่วนนี้ว่า “พื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area)”) โดยเมื่อผู้เช่ามี ความต้องการในการขยายพื้นที่โรงงานเพิ่มขึ้นเรื่อยๆจากการเติบโตของธุรกิจ ผู้เช่าในยุคนี้ต้องดังกล่าวสามารถต่อขยาย พื้นที่อาคารโรงงานเพิ่มขึ้น โดยไม่มีความจำเป็นในการย้ายฐานการผลิตไปยังอาคารโรงงานอื่นที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ผู้ เช่าสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง จึงทำให้โรงงานที่กองทวัสด HREIT จะเข้าลงทุนในการลงทุนเพิ่มเติมใน ครั้งนี้เป็นที่ต้องการของผู้เช่า อีกทั้งยังส่งผลดีต่อการเติบโตของรายได้ที่กองทวัสดจะได้รับในอนาคตจากการเข้า ลงทุนในพื้นที่ส่วนต่อขยายดังกล่าว และสามารถลดความเสี่ยงจากการย้ายฐานการผลิตของลูกค้า

■ ศักยภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน

กองทวัสด HREIT จะแต่งตั้งบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราช”) เป็นผู้บริหาร คลังทรัพย์ของกองทวัสด HREIT เหมราชถือเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของประเทศไทย จัดตั้งบริษัท ขึ้น เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2531 โดยเหมราชมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารคลังทรัพย์ที่ กองทวัสด HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเฉพาะด้านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม และการให้บริการสาธารณูปโภค ด้วยความเชี่ยวชาญในด้านการลงทุนและการบริหารธุรกิจ ที่มีความต่อเนื่องและมั่นคง

■ ศักยภาพของผู้เช่า

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ดี โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่นับเป็นกลุ่มลูกค้า ที่มีความสามารถทางธุรกิจที่ดีและเสถียรภาพทางการเงินที่ดี อีกทั้งยังมีความหลากหลายในแนวของสัญชาติ และการกระจายของประเภทธุรกิจ เช่น กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ กลุ่มอุตสาหกรรมบิ๊กเรคเม และการค้าปลีก ที่มีความต้องการในพื้นที่ที่ดีและมีศักยภาพในการเติบโตในระยะยาว

อาหาร เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะสามารถรักษาอัตราการเข้าในอัตราที่สูงเพื่อสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

3. การเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โอกาสในการเจริญเติบโตของรายได้จากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม

การลงทุนในสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนี้ จะทำให้กองทรัสต์ HREIT มีความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ที่เพิ่มขึ้น โดยในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ เนื่องจากมีการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่หลากหลายมากขึ้นจากการลงทุนในโครงการเขตอุตสาหกรรมเมืองราชสีหะบุรี ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดสระบุรี เมื่อเทียบกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT มีอยู่เดิมซึ่งทั้งหมดอยู่ในบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด บริษัทฯ คาดการณ์ว่าจำนวนรายได้ของกองทรัสต์ HREIT จะเพิ่มขึ้นจากการได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้ และให้ผลตอบแทนที่ระดับที่เหมาะสมในรูปแบบของเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit – DPU) ดังนี้

ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU)

	ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาบันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน	434.31	535.28
ประมาณอัตราการบันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	100	100
ประมาณการการบันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน	434.31	535.28
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	569.36	695.49
ประมาณการการบันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย		
- การบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.749	0.734
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.014	0.036
การบันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.763	0.770

ความสัมพันธ์ของประมาณการเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังกองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุนในสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อการเปลี่ยนแปลงของ

- มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนซึ่งเท่ากับราคารสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนโดยไม่ว่ามูลค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการเพิ่มทุนและ
- ราคาน้ำหน่ายทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้
- จำนวนเงินที่ยึดของกองทรัสต์ HREIT ที่ใช้ในการลงทุนเพิ่ม

ทั้งนี้ข้อมูลประมาณการเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยและอัตราการเพิ่มขึ้นของประมาณการเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ซึ่งได้แสดงในตารางเป็นเพียงการประมาณการเพื่อแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์กับข้อมูลอื่นๆ ในตารางเท่านั้น ทั้งนี้ วิธีการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้ายที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้จะเป็นไปตามรายละเอียดซึ่งได้ระบุไว้ในเอกสารเชิญประชุมฉบับนี้ บริษัทฯ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ มิได้รับประกันผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HREIT หรือประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการเงินค่าใช้จ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย

1. กรณีที่กองทรัสต์ HREIT ไม่มีการรักษาเงินเพิ่มเติมในการลงทุนเพิ่ม

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	1,530	1,570	1,610	1,650	1,690
ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	1,598	1,639	1,680	1,721	1,762
เงินกู้ยืมเพิ่มเติม (ล้านบาท)	0	0	0	0	0
สัดส่วนการรักษาเงินภายหลังการลงทุนเพิ่ม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม)	23.67	23.57	23.48	23.38	23.29
ประมาณการเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย					
จำนวนหน่วยคงเหลืออยู่ (ลบ.)	9.00	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.05	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.10	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.15	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.20	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.25	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.30	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.35	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.40	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.45	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.50	0.755	N/A	N/A	N/A
	9.55	0.756	N/A	N/A	N/A
	9.60	0.757	N/A	N/A	N/A
	9.65	0.758	N/A	N/A	N/A
	9.70	0.759	0.755	N/A	N/A
	9.75	0.760	0.755	N/A	N/A
	9.80	0.761	0.756	N/A	N/A
	9.85	0.762	0.757	N/A	N/A
	9.90	0.762	0.758	N/A	N/A
	9.95	0.763	0.759	0.755	N/A
	10.00	0.764	0.760	0.756	N/A
	10.05	0.765	0.761	0.756	N/A
	10.10	0.766	0.761	0.757	N/A
	10.15	0.767	0.762	0.758	N/A
	10.20	0.767	0.763	0.759	0.755
	10.25	0.768	0.764	0.760	0.756
	10.30	0.769	0.765	0.761	0.756
	10.35	0.770	0.766	0.761	0.757
	10.40	0.771	0.766	0.762	0.758
	10.45	0.771	0.767	0.763	0.759
	10.50	0.772	0.768	0.764	0.760

หมายเหตุ ส่วนที่เรงานแสดงถึงประมาณการเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยที่ไม่ได้มาจากกรณีที่กองทรัสต์ HREIT ไม่มีการลงทุนเพิ่ม

2. กรณีที่กองทรัสต์ HREIT ถูกยึดเงินเพิ่มเติมจำนวนน้อยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	1,530	1,570	1,610	1,650	1,690
ส่วนของผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	1,372	1,408	1,443	1,478	1,514
เงินกู้ยืมเพิ่มเติม (ล้านบาท)	230	236	242	248	254
สัดส่วนการถูกยึดภัยหลังการลงทุนเพิ่ม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม)	26.01	25.96	25.92	25.87	25.83
ประมาณการเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)					
ประมาณการผลขาดทุนต่อหน่วย (บาท)	9.00	0.760	0.755	0.751	0.747
	9.05	0.761	0.756	0.752	0.748
	9.10	0.762	0.757	0.753	0.749
	9.15	0.763	0.758	0.754	0.750
	9.20	0.763	0.759	0.755	0.750
	9.25	0.764	0.760	0.756	0.751
	9.30	0.765	0.761	0.756	0.752
	9.35	0.766	0.762	0.757	0.753
	9.40	0.767	0.762	0.758	0.754
	9.45	0.768	0.763	0.759	0.755
	9.50	0.768	0.764	0.760	0.756
	9.55	0.769	0.765	0.761	0.757
	9.60	0.770	0.766	0.762	0.757
	9.65	0.771	0.767	0.762	0.758
	9.70	0.772	0.767	0.763	0.759
	9.75	0.772	0.768	0.764	0.760
	9.80	0.773	0.769	0.765	0.761
	9.85	0.774	0.770	0.766	0.761
	9.90	0.775	0.771	0.766	0.762
	9.95	0.776	0.771	0.767	0.763
	10.00	0.776	0.772	0.768	0.764
	10.05	0.777	0.773	0.769	0.765
	10.10	0.778	0.774	0.770	0.765
	10.15	0.779	0.774	0.770	0.766
	10.20	0.779	0.775	0.771	0.767
	10.25	0.780	0.776	0.772	0.768
	10.30	0.781	0.777	0.773	0.768
	10.35	0.781	0.777	0.773	0.769
	10.40	0.782	0.778	0.774	0.770
	10.45	0.783	0.779	0.775	0.771
	10.50	0.784	0.779	0.775	0.771

หมายเหตุ ส่วนที่เรงานแสดงถึงประมาณการเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยที่ไม่ต่างกว่ากรณีที่กองทรัสต์ HREIT ไม่มีการลงทุนเพิ่ม

3. กรณีที่กองทรัสต์ HREIT หักยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนน้อยละ 25 ของมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	1,530	1,570	1,610	1,650	1,690
ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	1,222	1,254	1,285	1,316	1,348
เงินกู้ยืมเพิ่มเติม (ล้านบาท)	383	393	403	413	423
สัดส่วนการหักยืมภายหลังการลงทุนเพิ่ม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม)	27.56	27.55	27.54	27.53	27.52
ประมาณการเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)					
รากฐานของรายต่อหน่วย (บาท)	9.00	0.770	0.765	0.761	0.757
	9.05	0.771	0.766	0.762	0.758
	9.10	0.771	0.767	0.763	0.759
	9.15	0.772	0.768	0.764	0.759
	9.20	0.773	0.769	0.765	0.760
	9.25	0.774	0.770	0.765	0.761
	9.30	0.775	0.770	0.766	0.762
	9.35	0.775	0.771	0.767	0.763
	9.40	0.776	0.772	0.768	0.764
	9.45	0.777	0.773	0.769	0.764
	9.50	0.778	0.773	0.769	0.765
	9.55	0.778	0.774	0.770	0.766
	9.60	0.779	0.775	0.771	0.767
	9.65	0.780	0.776	0.772	0.768
	9.70	0.781	0.776	0.772	0.768
	9.75	0.781	0.777	0.773	0.769
	9.80	0.782	0.778	0.774	0.770
	9.85	0.783	0.779	0.775	0.771
	9.90	0.784	0.779	0.775	0.771
	9.95	0.784	0.780	0.776	0.772
	10.00	0.785	0.781	0.777	0.773
	10.05	0.786	0.782	0.777	0.773
	10.10	0.786	0.782	0.778	0.774
	10.15	0.787	0.783	0.779	0.775
	10.20	0.788	0.784	0.780	0.776
	10.25	0.788	0.784	0.780	0.776
	10.30	0.789	0.785	0.781	0.777
	10.35	0.790	0.786	0.782	0.778
	10.40	0.790	0.786	0.782	0.778
	10.45	0.791	0.787	0.783	0.779
	10.50	0.792	0.788	0.784	0.780

หมายเหตุ ส่วนที่เรงานแสดงถึงประมาณการเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยที่ไม่ต่างกว่ากรณีที่กองทรัสต์ HREIT ไม่มีการลงทุนเพิ่ม

4. กรณีที่กองทรัสต์ HREIT หักยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนหน่วยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	1,530	1,570	1,610	1,650	1,690
ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	1,072	1,100	1,127	1,155	1,182
เงินกู้ยืมเพิ่มเติม (ล้านบาท)	536	550	564	578	592
สัดส่วนการหักยืมภายหลังการลงทุนเพิ่ม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม)	29.12	29.15	29.17	29.19	29.22
ประมาณการเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)					
รากฐานของรายต่อหน่วย (บาท)	9.00	0.780	0.776	0.772	0.768
	9.05	0.781	0.777	0.773	0.768
	9.10	0.782	0.777	0.773	0.769
	9.15	0.782	0.778	0.774	0.770
	9.20	0.783	0.779	0.775	0.771
	9.25	0.784	0.780	0.776	0.771
	9.30	0.785	0.780	0.776	0.768
	9.35	0.785	0.781	0.777	0.773
	9.40	0.786	0.782	0.778	0.774
	9.45	0.787	0.783	0.778	0.774
	9.50	0.787	0.783	0.779	0.775
	9.55	0.788	0.784	0.780	0.776
	9.60	0.789	0.785	0.781	0.777
	9.65	0.789	0.785	0.781	0.777
	9.70	0.790	0.786	0.782	0.778
	9.75	0.791	0.787	0.783	0.779
	9.80	0.791	0.787	0.783	0.779
	9.85	0.792	0.788	0.784	0.780
	9.90	0.793	0.789	0.785	0.781
	9.95	0.793	0.789	0.785	0.781
	10.00	0.794	0.790	0.786	0.782
	10.05	0.795	0.791	0.787	0.783
	10.10	0.795	0.791	0.787	0.783
	10.15	0.796	0.792	0.788	0.784
	10.20	0.796	0.792	0.788	0.785
	10.25	0.797	0.793	0.789	0.785
	10.30	0.798	0.794	0.790	0.786
	10.35	0.798	0.794	0.790	0.786
	10.40	0.799	0.795	0.791	0.787
	10.45	0.799	0.795	0.792	0.788
	10.50	0.800	0.796	0.792	0.788

หมายเหตุ ส่วนที่เรงานแสดงถึงประมาณการเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยที่ไม่ต่างกว่ากรณีที่กองทรัสต์ HREIT ไม่มีการลงทุนเพิ่ม

5. กรณีที่กองทรัสต์ HREIT หักยืมเงินเพิ่มเติมจำนวน 700 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 41-46 ของมูลค่าทรัพย์สิน)

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	1,530	1,570	1,610	1,650	1,690
ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	911	952	993	1,034	1,076
เงินกู้ยืมเพิ่มเติม (ล้านบาท)	700	700	700	700	700
สัดส่วนการหักยืมภายหลังการลงทุนเพิ่ม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม)	31.68	31.55	31.42	31.29	31.16
ประมาณการเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)					
ประมาณการหักยืมรายต่อหน่วย (บาท)	9.00	0.792	0.786	0.781	0.776
	9.05	0.793	0.787	0.782	0.777
	9.10	0.793	0.788	0.783	0.777
	9.15	0.794	0.788	0.783	0.778
	9.20	0.794	0.789	0.784	0.779
	9.25	0.795	0.790	0.785	0.779
	9.30	0.796	0.790	0.785	0.780
	9.35	0.796	0.791	0.786	0.781
	9.40	0.797	0.792	0.787	0.782
	9.45	0.798	0.792	0.787	0.782
	9.50	0.798	0.793	0.788	0.783
	9.55	0.799	0.794	0.789	0.784
	9.60	0.799	0.794	0.789	0.784
	9.65	0.800	0.795	0.790	0.785
	9.70	0.801	0.795	0.790	0.785
	9.75	0.801	0.796	0.791	0.786
	9.80	0.802	0.797	0.792	0.787
	9.85	0.802	0.797	0.792	0.787
	9.90	0.803	0.798	0.793	0.788
	9.95	0.803	0.798	0.793	0.789
	10.00	0.804	0.799	0.794	0.789
	10.05	0.805	0.800	0.795	0.790
	10.10	0.805	0.800	0.795	0.790
	10.15	0.806	0.801	0.796	0.791
	10.20	0.806	0.801	0.796	0.792
	10.25	0.807	0.802	0.797	0.792
	10.30	0.807	0.802	0.798	0.793
	10.35	0.808	0.803	0.798	0.793
	10.40	0.808	0.803	0.799	0.794
	10.45	0.809	0.804	0.799	0.794
	10.50	0.809	0.804	0.800	0.795

หมายเหตุ ส่วนที่เรงานแสดงถึงประมาณการเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยที่ไม่ต่างกว่ากรณีที่กองทรัสต์ HREIT ไม่มีการลงทุนเพิ่ม

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยเมื่อเทียบกับกรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่ม

1. กรณีที่ กองทุนทรัสต์ HREIT ไม่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมในการลงทุนเพิ่ม

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	1,530	1,570	1,610	1,650	1,690
ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	1,598	1,639	1,680	1,721	1,762
เงินกู้ยืมเพิ่มเติม (ล้านบาท)	0	0	0	0	0
สัดส่วนการกู้ยืมภายหลังการลงทุนเพิ่ม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม)	23.67	23.57	23.48	23.38	23.29
	ส่วนต่างของประมาณการเงินบันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเมื่อเทียบกับกรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่ม (บาท)				
(%)	9.00	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.05	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.10	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.15	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.20	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.25	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.30	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.35	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.40	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.45	N/A	N/A	N/A	N/A
	9.50	-0.007	N/A	N/A	N/A
	9.55	-0.007	N/A	N/A	N/A
	9.60	-0.006	N/A	N/A	N/A
	9.65	-0.005	N/A	N/A	N/A
	9.70	-0.004	-0.008	N/A	N/A
	9.75	-0.003	-0.007	N/A	N/A
	9.80	-0.002	-0.006	N/A	N/A
	9.85	-0.001	-0.006	N/A	N/A
	9.90	0.000	-0.005	N/A	N/A
	9.95	0.000	-0.004	-0.008	N/A
	10.00	0.001	-0.003	-0.007	N/A
	10.05	0.002	-0.002	-0.006	N/A
	10.10	0.003	-0.001	-0.006	N/A
	10.15	0.004	-0.001	-0.005	N/A
	10.20	0.005	0.000	-0.004	-0.008
	10.25	0.005	0.001	-0.003	-0.007
	10.30	0.006	0.002	-0.002	-0.006
	10.35	0.007	0.003	-0.001	-0.006
	10.40	0.008	0.004	-0.001	-0.005
	10.45	0.009	0.004	0.000	-0.004
	10.50	0.009	0.005	0.001	-0.003

2. กรณีที่กองทรัสต์ HREIT ถือหุ้นในเพิ่มเติมจำนวนหุ้นอยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	1,530	1,570	1,610	1,650	1,690	
ส่วนของผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	1,372	1,408	1,443	1,478	1,514	
เงินกู้ยืมเพิ่มเติม (ล้านบาท)	230	236	242	248	254	
สัดส่วนการถือหุ้นภายหลังการลงทุนเพิ่ม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม)	26.01	25.96	25.92	25.87	25.83	
	ส่วนต่างของประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น่วยเมื่อเทียบกับกรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่ม (บาท)					
ประมาณการผลตอบแทนต่อหุ้น่วย (บาท)	9.00	-0.003	-0.007	-0.012	-0.016	-0.020
	9.05	-0.002	-0.006	-0.011	-0.015	-0.019
	9.10	-0.001	-0.006	-0.010	-0.014	-0.018
	9.15	0.000	-0.005	-0.009	-0.013	-0.018
	9.20	0.001	-0.004	-0.008	-0.012	-0.017
	9.25	0.001	-0.003	-0.007	-0.012	-0.016
	9.30	0.002	-0.002	-0.006	-0.011	-0.015
	9.35	0.003	-0.001	-0.005	-0.010	-0.014
	9.40	0.004	0.000	-0.005	-0.009	-0.013
	9.45	0.005	0.001	-0.004	-0.008	-0.012
	9.50	0.006	0.001	-0.003	-0.007	-0.011
	9.55	0.006	0.002	-0.002	-0.006	-0.010
	9.60	0.007	0.003	-0.001	-0.005	-0.010
	9.65	0.008	0.004	0.000	-0.005	-0.009
	9.70	0.009	0.005	0.000	-0.004	-0.008
	9.75	0.010	0.005	0.001	-0.003	-0.007
	9.80	0.010	0.006	0.002	-0.002	-0.006
	9.85	0.011	0.007	0.003	-0.001	-0.005
	9.90	0.012	0.008	0.004	-0.001	-0.005
	9.95	0.013	0.009	0.004	0.000	-0.004
	10.00	0.013	0.009	0.005	0.001	-0.003
	10.05	0.014	0.010	0.006	0.002	-0.002
	10.10	0.015	0.011	0.007	0.003	-0.001
	10.15	0.016	0.012	0.007	0.003	-0.001
	10.20	0.016	0.012	0.008	0.004	0.000
	10.25	0.017	0.013	0.009	0.005	0.001
	10.30	0.018	0.014	0.010	0.006	0.002
	10.35	0.019	0.015	0.010	0.006	0.002
	10.40	0.019	0.015	0.011	0.007	0.003
	10.45	0.020	0.016	0.012	0.008	0.004
	10.50	0.021	0.017	0.013	0.009	0.005

3. กรณีที่กองทรัสต์ HREIT หักยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนห้าอยละ 25 ของมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	1,530	1,570	1,610	1,650	1,690	
ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	1,223	1,254	1,285	1,316	1,348	
เงินกู้ยืมเพิ่มเติม (ล้านบาท)	383	393	403	413	423	
สัดส่วนการหักยืมภายหลังการลงทุนเพิ่ม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม)	27.56	27.55	27.54	27.53	27.52	
	ส่วนต่างของประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเมื่อเทียบกับกรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่ม (บาท)					
รากฐานของจำนวนห้าอยละ 25% (บาท)	9.00	0.007	0.003	-0.002	-0.006	-0.010
	9.05	0.008	0.003	-0.001	-0.005	-0.009
	9.10	0.009	0.004	0.000	-0.004	-0.008
	9.15	0.009	0.005	0.001	-0.003	-0.008
	9.20	0.010	0.006	0.002	-0.002	-0.007
	9.25	0.011	0.007	0.003	-0.002	-0.006
	9.30	0.012	0.008	0.003	-0.001	-0.005
	9.35	0.013	0.008	0.004	0.000	-0.004
	9.40	0.013	0.009	0.005	0.001	-0.003
	9.45	0.014	0.010	0.006	0.002	-0.003
	9.50	0.015	0.011	0.006	0.002	-0.002
	9.55	0.016	0.011	0.007	0.003	-0.001
	9.60	0.016	0.012	0.008	0.004	0.000
	9.65	0.017	0.013	0.009	0.005	0.001
	9.70	0.018	0.014	0.010	0.005	0.001
	9.75	0.019	0.014	0.010	0.006	0.002
	9.80	0.019	0.015	0.011	0.007	0.003
	9.85	0.020	0.016	0.012	0.008	0.004
	9.90	0.021	0.017	0.012	0.008	0.004
	9.95	0.021	0.017	0.013	0.009	0.005
	10.00	0.022	0.018	0.014	0.010	0.006
	10.05	0.023	0.019	0.015	0.011	0.007
	10.10	0.023	0.019	0.015	0.011	0.007
	10.15	0.024	0.020	0.016	0.012	0.008
	10.20	0.025	0.021	0.017	0.013	0.009
	10.25	0.025	0.021	0.017	0.013	0.010
	10.30	0.026	0.022	0.018	0.014	0.010
	10.35	0.027	0.023	0.019	0.015	0.011
	10.40	0.027	0.023	0.019	0.016	0.012
	10.45	0.028	0.024	0.020	0.016	0.012
	10.50	0.029	0.025	0.021	0.017	0.013

4. กรณีที่กองทรัสต์ HREIT หักยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนหักอยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	1,530	1,570	1,610	1,650	1,690
ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	1,072	1,100	1,127	1,155	1,182
เงินหักยืมเพิ่มเติม (ล้านบาท)	536	550	564	578	592
สัดส่วนการหักยืมภายหลังการลงทุนเพิ่ม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม)	29.12	29.15	29.17	29.19	29.22
	ส่วนต่างของประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเมื่อเทียบกับกรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่ม (บาท)				
รากฐานของจำนวนหักอย่างต่อเนื่อง (%)	9.00	0.017	0.013	0.009	0.005
	9.05	0.018	0.014	0.010	0.006
	9.10	0.019	0.015	0.010	0.006
	9.15	0.020	0.015	0.011	0.007
	9.20	0.020	0.016	0.012	0.008
	9.25	0.021	0.017	0.013	0.009
	9.30	0.022	0.018	0.013	0.009
	9.35	0.022	0.018	0.014	0.010
	9.40	0.023	0.019	0.015	0.011
	9.45	0.024	0.020	0.016	0.012
	9.50	0.025	0.020	0.016	0.012
	9.55	0.025	0.021	0.017	0.013
	9.60	0.026	0.022	0.018	0.014
	9.65	0.027	0.022	0.018	0.014
	9.70	0.027	0.023	0.019	0.015
	9.75	0.028	0.024	0.020	0.016
	9.80	0.029	0.024	0.020	0.017
	9.85	0.029	0.025	0.021	0.017
	9.90	0.030	0.026	0.022	0.018
	9.95	0.030	0.026	0.022	0.019
	10.00	0.031	0.027	0.023	0.019
	10.05	0.032	0.028	0.024	0.020
	10.10	0.032	0.028	0.024	0.020
	10.15	0.033	0.029	0.025	0.021
	10.20	0.034	0.030	0.026	0.022
	10.25	0.034	0.030	0.026	0.022
	10.30	0.035	0.031	0.027	0.023
	10.35	0.035	0.031	0.028	0.024
	10.40	0.036	0.032	0.028	0.024
	10.45	0.037	0.033	0.029	0.025
	10.50	0.037	0.033	0.029	0.026

5. กรณีที่กองทรัสต์ HREIT หักยืมเงินเพิ่มเติมจำนวน 700 ล้านบาท

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	1,530	1,570	1,610	1,650	1,690	
ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	911	952	993	1,034	1,076	
เงินหักยืมเพิ่มเติม (ล้านบาท)	700	700	700	700	700	
สัดส่วนการหักยืมภายหลังการลงทุนเพิ่ม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม)	31.68	31.55	31.42	31.29	31.16	
	ส่วนต่างของประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเมื่อเทียบกับกรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่ม (บาท)					
รากฐานของจำนวนหน่วยหักยืม (บาท)	9.00	0.029	0.024	0.018	0.013	0.008
	9.05	0.030	0.024	0.019	0.014	0.009
	9.10	0.030	0.025	0.020	0.015	0.009
	9.15	0.031	0.026	0.020	0.015	0.010
	9.20	0.032	0.026	0.021	0.016	0.011
	9.25	0.032	0.027	0.022	0.017	0.012
	9.30	0.033	0.028	0.022	0.017	0.012
	9.35	0.034	0.028	0.023	0.018	0.013
	9.40	0.034	0.029	0.024	0.019	0.014
	9.45	0.035	0.030	0.024	0.019	0.014
	9.50	0.035	0.030	0.025	0.020	0.015
	9.55	0.036	0.031	0.026	0.021	0.016
	9.60	0.037	0.031	0.026	0.021	0.016
	9.65	0.037	0.032	0.027	0.022	0.017
	9.70	0.038	0.033	0.028	0.023	0.018
	9.75	0.038	0.033	0.028	0.023	0.018
	9.80	0.039	0.034	0.029	0.024	0.019
	9.85	0.039	0.034	0.029	0.025	0.020
	9.90	0.040	0.035	0.030	0.025	0.020
	9.95	0.041	0.036	0.031	0.026	0.021
	10.00	0.041	0.036	0.031	0.026	0.022
	10.05	0.042	0.037	0.032	0.027	0.022
	10.10	0.042	0.037	0.032	0.028	0.023
	10.15	0.043	0.038	0.033	0.028	0.023
	10.20	0.043	0.038	0.034	0.029	0.024
	10.25	0.044	0.039	0.034	0.029	0.025
	10.30	0.044	0.040	0.035	0.030	0.025
	10.35	0.045	0.040	0.035	0.031	0.026
	10.40	0.045	0.041	0.036	0.031	0.026
	10.45	0.046	0.041	0.036	0.032	0.027
	10.50	0.046	0.042	0.037	0.032	0.028

4. การเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่อาจเพิ่มสูงขึ้น

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ จะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ HREIT ที่มีการออกและเสนอขาย เพิ่มขึ้นจาก 569,360,000 หน่วย เป็นจำนวนไม่เกิน 169,000,000 หน่วย (จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเป็นจำนวนไม่เกิน 738,360,000 หน่วย) บริษัทฯ คาดว่า การเพิ่มปริมาณหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ HREIT จะมีส่วนช่วยส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ HREIT ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย