



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์ KTBST Mixed Real Estate Investment Trust (“KTBSTMR”)



- โครงการ เอสที บางปะอิน
- โครงการซัมเมอร์ฮิล
- โครงการซัมเมอร์ฮิลล์
- โครงการริช แอสเซ็ท
- โครงการเอสที บางบ่อ

ผู้จัดการกองทรัสต์



ทรัสต์



ผู้จัดการการจัดจำหน่าย



ที่ปรึกษาการเงิน



ที่ปรึกษากฎหมาย



เจ้าของทรัพย์สิน



ผู้จัดจำหน่ายร่วม



ผู้เกี่ยวข้องหลักในกองทรัสต์ KTBSTMR

ผู้จัดการกองทรัสต์



Sponsor / ผู้ให้เช่า



มูลค่าสินทรัพย์คิดเป็น
77.23 %

ของสินทรัพย์ในกองทรัสต์



มูลค่าสินทรัพย์คิดเป็น
22.77 %

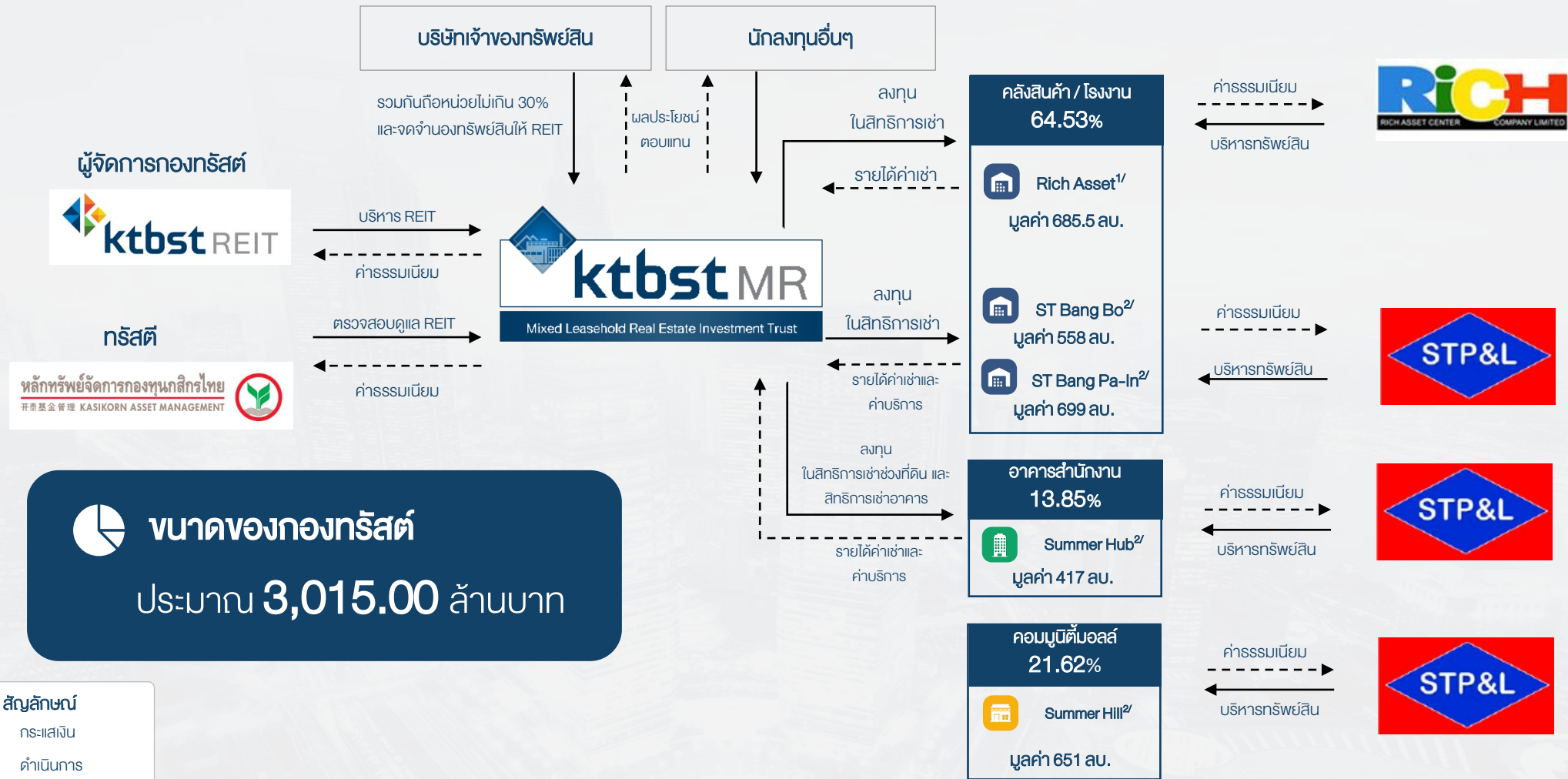
ของสินทรัพย์ในกองทรัสต์

ทรัสต์



- บริษัท เคทีบีเอสที รีท แอเมจเมนท์ จำกัด (KTBST REIT) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความเป็นอิสระโดยไม่ผูกพันกับผู้ประกอบการรายใดรายหนึ่ง ที่มีระบบการปฏิบัติงานที่คล่องตัว โดยสามารถปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับสถานการณ์อย่างเป็นปัจจุบัน และมีกลุ่มบริษัทที่ให้บริการทางการเงินอย่างครอบคลุม เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้จัดจำหน่าย
- บริษัท เอสทีพีพร็อพเพอร์ตี้แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (STPL) ทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการเกี่ยวกับงานโลจิสติกส์ เป็นบริษัทในกลุ่ม STPI
- กลุ่มบริษัท ริช แอสเซ็ท เป็นกลุ่มบริษัทที่มีประสบการณ์อันยาวนานในการดูแลสินทรัพย์ประเภท โรงงานและคลังสินค้าในพื้นที่ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มามากกว่า 20 ปี โดยได้พัฒนาโครงการมาแล้วกว่า 200,000 ตร.ม. รวม 81 โรง
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นบริษัทในเครือธนาคารกสิกรไทย ดำเนินธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจจัดการกองทุน บริษัทมีสินทรัพย์ภายใต้การดูแล (AUM) ณ สิ้นปี 63 อยู่ที่ 1.4 ล้านล้านบาท และบริษัทเป็นผู้ให้บริการทรัสต์เป็นรายแรกในประเทศไทย และมี REIT ภายใต้การดูแลจำนวน 6 กอง ซึ่งมีสินทรัพย์รวมภายใต้การดูแลใหญ่เป็นอันดับต้นๆ ของประเทศไทย

โครงสร้างการลงทุนของ KTBSTMR



หมายเหตุ: 1/ สิทธิการถือครองที่ดินและอาคารของโครงการเป็นการจำนองเพื่อการลงทุนในโครงการ Rich Asset 2/ สิทธิการถือครองที่ดิน อาคารและสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการเป็นการจำนองเพื่อลงทุนในโครงการ STPL

จุดเด่นที่ทำให้ KTBSTMR น่าลงทุน



กระจายลงทุนในสินทรัพย์ 3 ประเภทเพื่อกระจายแหล่งที่มาของรายได้

- คลังสินค้าและโรงงาน
- อาคารสำนักงาน
- คอมมูนิตี้อพาร์ตเมนต์



ทำเลมีความโดดเด่น และขนาดโครงการที่มีความหลากหลาย

- คลังสินค้าและโรงงานตั้งอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ และพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์สำคัญเชื่อมต่อ EEC จึงมีความต้องการเช่าสูง
- อาคารสำนักงานและคอมมูนิตี้อพาร์ตเมนต์แห่งเดียวติด BTS พระโขนงที่เปิดให้บริการแล้ว



เจ้าของสินทรัพย์มีความน่าเชื่อถือ

- STPL เจ้าของสินทรัพย์ 77% ของมูลค่าลงทุนของกองทรัสต์ ทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการ เป็นบริษัทในกลุ่ม STPI
- กลุ่มบริษัท รัช แอสเซ็ท เจ้าของสินทรัพย์ 23% ของมูลค่าลงทุนของกองทรัสต์ มีประสบการณ์ในการดูแลโรงงานและคลังสินค้าขนาดเล็กในพื้นที่ บางพลี จ.สมุทรปราการ มามากกว่า 20 ปี ได้พัฒนาโครงการกว่า 200,000 ตร.ม. รวม 81 โรง



มีโอกาสได้รับรายได้จากการลงทุน

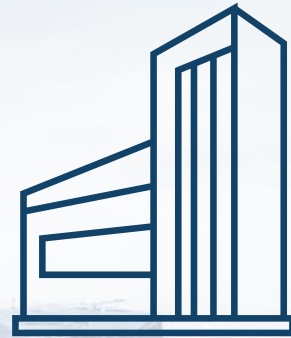
- โอกาสสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอจากผู้เช่าที่มีความมั่นคงและจ่ายค่าเช่าสม่ำเสมอ แม้ในช่วงโควิด-19 ในปี 2020-2021
- ผู้เช่ามีความสัมพันธ์ยาวนานกับเจ้าของสินทรัพย์และผู้บริหารสินทรัพย์
- สินทรัพย์ที่หลากหลาย และขนาดที่แตกต่างกันทำให้หาผู้เช่าได้ง่าย
- ราคาเช่าปัจจุบันต่ำกว่าค่าเช่าเฉลี่ยในสินทรัพย์ประเภทเดียวกัน ที่อยู่ทำเลเดียวกัน ทำให้มีโอกาสปรับเพิ่มค่าเช่าได้

ประเภทของทรัพย์สินใน KTBSTMR จะลงทุน

คลังสินค้า / โรงงาน



คอมมูนิตี้อพาร์ทเมนต์



อาคารสำนักงาน



มูลค่า (ล้านบาท)
(ประมาณ)

1,942.50

651.00

417.00

คิดเป็นสัดส่วน

64.53%

21.62%

13.85%

อัตราการเช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

85%*

93.9%

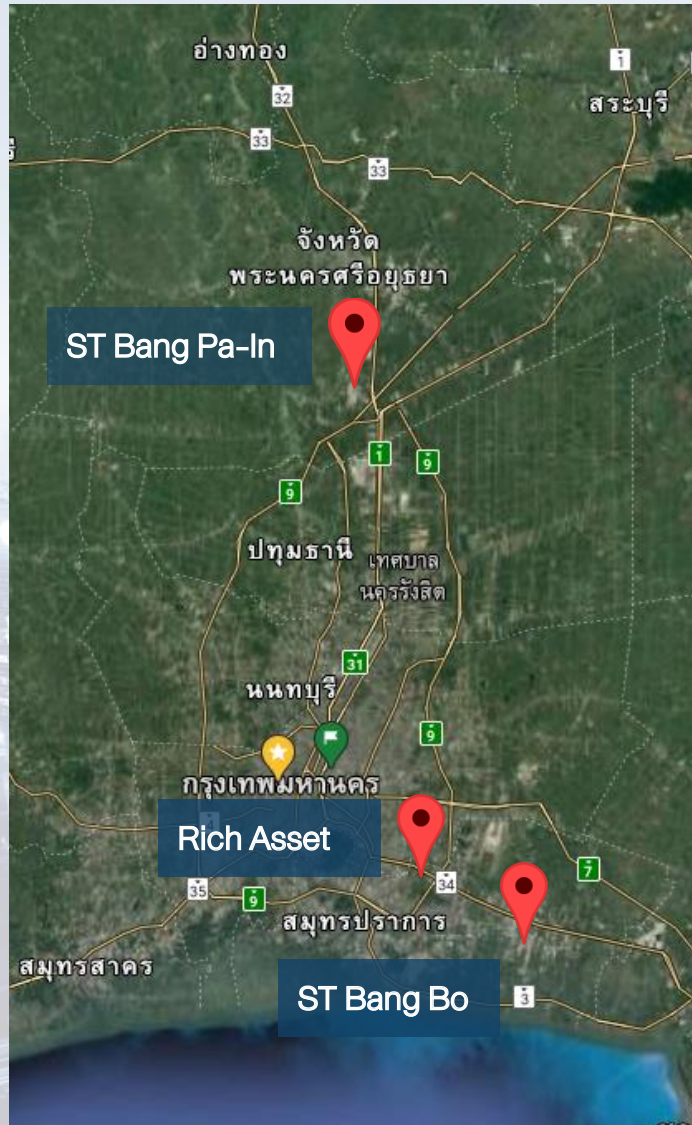
93.3%

รายละเอียดส่วนสรุปของคลังสินค้าและโรงงานที่กองทรัสต์จะลงทุน

รายละเอียด	Rich Asset	ST Bang Bo	ST Bang Pa-In
สถานที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ	อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า
จำนวนอาคาร / อัตราการเช่า	41 คลังสินค้า/โรงงาน / อัตราการเช่า 90%	9 คลังสินค้า/โรงงาน / อัตราการเช่า 63%*	4 คลังสินค้า / อัตราการเช่า 100%
จำนวนผู้เช่าปัจจุบันจากจำนวนทรัพย์สินทั้งหมด	38 จาก 41 คลังสินค้า / โรงงาน	6 จาก 9 คลังสินค้า / โรงงาน	4 คลังสินค้า
แผนการสำหรับส่วนที่ว่าง	<ul style="list-style-type: none"> อยู่ในระหว่างการเจรจาอัตราค่าเช่ากับผู้ที่มีความสนใจที่จะเช่าพื้นที่ ทาง Agencies มีส่งลูกค้ามาดูพื้นที่เป็นระยะ 	อยู่ในการพิจารณาของผู้เช่าพื้นที่ซึ่งประกอบธุรกิจประเภท Express โดยสนใจที่จะเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่	มีผู้เช่ารายเดียว ทำสัญญาระยะยาว
ขนาดที่ดินโดยประมาณ	30-1-35.4 ไร่	41-1-94.4 ไร่	40-3-09.0 ไร่
พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิโดยประมาณ	40,385.67 ตร.ม.	37,656 ตร.ม.	43,578 ตร.ม.
รูปแบบในการลงทุนของกองทรัสต์	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร		
ระยะเวลาในการลงทุน	30 ปี		
อายุเฉลี่ยของระยะเวลาคงเหลือของผู้เช่า	1.71 ปี	1.12 ปี	10.25 ปี
ระยะเวลาที่ผู้เช่าเคยอยู่กับสินทรัพย์	1-14 ปี	3-5 ปี	4 ปี
ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	131 บาท/ตร.ม./เดือน	119 บาท/ตร.ม./เดือน	105 บาท/ตร.ม./เดือน
ราคาที่คาดว่าจะเข้าลงทุน	685.5 ล้านบาท	558.0 ล้านบาท	699.0 ล้านบาท

เจาะลึกคลังสินค้าและโรงงานใน KTBSTMR

ที่มา : หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2564 และ www.prachachat.net ณ วันที่ 9 เม.ย. 64



คลังสินค้าและโรงงานตั้งอยู่ในทำเลเด่น คือ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อสำคัญระหว่างกรุงเทพมหานคร สนามบินสุวรรณภูมิ และเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กลางกระจายสินค้าที่ดี และล่าสุดทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองถนนมอเตอร์เวย์ หมายเลข 6 บางปะอิน – นครราชสีมา ได้เปิดให้ประชาชนได้ทดลองใช้เดินทางและถนนวงแหวนรอบนอก ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ ทั้งนี้ เมื่อมีการเปิดใช้เต็มรูปแบบแล้วจะส่งเสริมให้การคมนาคมของโครงการ ริช แอสซีท และเอสที บางบ่อสะดวกสบายมากขึ้น นอกจากนี้ ทางเจ้าของสินทรัพย์ ได้รับประกันรายได้จากผู้เช่าให้กับกองทรัสต์ในปีแรก ทำให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่คาดหวังให้แก่ผู้ลงทุนได้

Rich Asset : คลังสินค้า Ready Built ขนาดเล็ก อ.บางพลี จ. สมุทรปราการ



อัตราการใช้เช่า

90%

- เป็นคลังสินค้า/โรงงาน ที่ขนาดเหมาะผู้เช่า SME ขนาดเล็ก-กลาง โดยกลุ่มผู้เช่าที่ต้องการเก็บสินค้า และผู้ผลิตขนาดเล็ก ตอบรับเทรนด์ธุรกิจ Ecommerce ในอนาคต โดดเด่นที่มีผู้เช่าที่มีความหลากหลาย ส่วนใหญ่เป็นภาคการผลิต เช่น ชิ้นส่วนและอะไหล่ มีผู้เช่าทั้ง ไทย ญี่ปุ่น จีน และสิงคโปร์

ST Bang Bo คลังสินค้า Ready Built ขนาดกลาง อ.บางบ่อ จ. สมุทรปราการ



อัตราการใช้เช่า

63%*

- พร้อมรองรับกลุ่มผู้เช่าขนาดกลาง กลุ่มผู้ผลิต และส่งออกอะไหล่ขนาดกลาง ซึ่งในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2564 มีผู้เช่าหมดสัญญา จากนั้นมีผู้เช่าเข้ามาเพิ่มเติม ทำให้โครงการ ST Bang Bo มีอัตราการใช้เช่า ณ วันที่ 31 ก.ค. 2564 ขึ้นมาอยู่ที่ 80%

ST Bang Pa-In คลังสินค้า Built-to-Suit ขนาดใหญ่ อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา



อัตราการใช้เช่า

100%

- ได้มีการเช่าเหมาโดยผู้เช่า LF Logistics ที่มีฐานะการเงินมั่นคงเป็นระยะยาวกว่า 10 ปี โดยตลอดระยะเวลาเช่ามีโอกาสการเติบโตของอัตราค่าเช่าไปโดยตลอด จึงมั่นใจได้ว่าตัวโครงการจะมีโอกาสเติบโตได้สูงในอนาคต

หมายเหตุ: * ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ก.ค. 2564 โครงการ ST Bang Bo มีอัตราการใช้เช่า อยู่ที่ 80%

เจาะลึกผู้เช่า Rich Asset



พื้นที่เช่า 8.04%



- ผลิตงานปั๊มขึ้นรูปโลหะ (Stamping) และสปริง มีโรงงานตั้งอยู่ที่เชียงใหม่ เชียงซี ประเทศจีน และประเทศไทย สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ฮ่องกง
- มีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายทั้งในและต่างประเทศ ลูกค้าเป็นบริษัทชั้นนำของโลก
- มีการผลิตกว่าประสบการณ์กว่า 15 ปี

จำนวนปีที่เช่าอยู่กับโครงการ ประมาณ 5.5 ปี

จำนวนปีที่สัญญาเช่าคงเหลือ ประมาณ 1.05 ปี

พื้นที่เช่า 7.13%



- ผลิต-จำหน่าย เครื่องถ่ายภาพเอกสาร ระบบดิจิทัล เครื่องถ่ายภาพเอกสารความเร็วสูง เครื่องพิมพ์ ถ่ายเอกสารสี Laser Printer Laser Printing System

รายการ (ล้านบาท)	2563
สินทรัพย์	8,043.35
หนี้สิน	1,076.13
ส่วนของผู้ถือหุ้น	6,967.22
รายได้จากการประกอบธุรกิจ	5,277.64
กำไรสุทธิ	777.74
จำนวนปีที่เช่าอยู่กับโครงการ	ประมาณ 6.5 ปี
จำนวนปีที่สัญญาเช่าคงเหลือ	ประมาณ 0.72 ปี*

หมายเหตุ: *ปัจจุบันผู้เช่าได้ดำเนินการต่อสัญญาเช่าเพิ่มอีก 3 ปี และได้เช่าเพิ่มอีก 1 อาคาร



พื้นที่เช่า 5.97%



บริษัท ไชคิว (ไทยแลนด์) จำกัด
SAIKYU (THAILAND) CO., LTD.

- ผลิตหรือนำเข้า-ส่งออก แบบหล่อจากวัสดุต่าง ๆ ชิ้นส่วนหรืออะไหล่แม่พิมพ์ และแม่พิมพ์สำเร็จรูปเพื่อการผลิตขึ้นรูปชิ้นงานจากวัสดุต่าง ๆ สำหรับอะไหล่ชิ้นส่วนยานพาหนะและอุปกรณ์ไฟฟ้า ให้กับบริษัทชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ
- มีบริษัทแม่ตั้งอยู่ที่ประเทศญี่ปุ่นชื่อ บริษัท ไชคิว เซคิ คอมปะนี ลิมิเต็ด

จำนวนปีที่เช่าอยู่กับโครงการ ประมาณ 6.5 ปี

จำนวนปีที่สัญญาเช่าคงเหลือ ประมาณ 2.49 ปี

ข้อมูลอัตราการเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และข้อมูลจาก BOL เรียบเรียงโดย บอ. KTBST SEC

เจาะลึกผู้เช่า ST Bang Pa-In และ ST Bang-Bo

LF LOGISTICS ผู้เช่ารายเดียว ST Bang Pa-In มีสัญญาเช่าถึง ร.ค. 2573

- ประกอบธุรกิจตัวแทนขนส่งสินค้าตามจุดสาขาทั่วประเทศ ให้กับธุรกิจหลากหลายประเภท เช่น ธุรกิจอาหาร เสื้อผ้า เครื่องดื่ม ให้กับบริษัทชั้นนำหลายบริษัท LF Logistics เดิมเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดย STPL ได้เข้าลงทุนในโครงการเมื่อปี 2561 และปล่อยเช่าให้แก่ LF Logistic โดยทำสัญญาเช่าระยะยาว (13 ปี) ทั้งนี้ LF Logistics ได้ลงทุนกับโครงสร้างพื้นฐานภายในอาคาร ซึ่งได้ถูกออกแบบและติดตั้งเพื่อการประกอบธุรกิจของ LF Logistics โดยเฉพาะ

รายการ	2562 (ล้านบาท)
สินทรัพย์/ หนี้สิน / ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,128.15 / 645.14 / 483.00
รายได้จากการประกอบธุรกิจ / กำไรสุทธิ	2,195.57 / 27.69
จำนวนปีที่ LF Logistics ใช้คลังสินค้านี้	ประมาณ 20.5 ปี
จำนวนปีที่ LF เช่าคลังกับทาง STPL	ประมาณ 3.5 ปี
จำนวนปีที่ทำสัญญาเช่า	13 ปี
จำนวนปีที่สัญญาเช่าคงเหลือ	ประมาณ 10 ปี

- LF Logistics เป็นบริษัทสัญชาติฮ่องกง โดยมีบริษัทแม่คือ Li & Fung Limited ซึ่งก่อตั้งในปี 1906 โดย LF Logistics ประกอบธุรกิจ logistics แบบครบวงจร ดำเนินธุรกิจอยู่ในหลายประเทศทั่วโลก ไม่ว่าจะเป็น จีน เกาหลี ญี่ปุ่น อินเดีย ASEAN อังกฤษ และ สหรัฐฯ

รายการ	2562 (ล้านบาท)
สินทรัพย์/ หนี้สิน / ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,799.86 / 3,678.08 / 2,112.79
รายได้จากการประกอบธุรกิจ / กำไรสุทธิ	11,413.31 / 54.27

NISSHINBO

ผู้เช่ารายใหญ่ ST Bang-Bo พื้นที่เช่า 42%

- ดำเนินธุรกิจผลิตใบพัดลมพลาสติกหลายประเภท ที่ใช้ในเครื่องปรับอากาศภายในบ้านและกิจการ รวมไปถึงเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้านต่าง ๆ เช่น ตู้เย็น เครื่องฟอกอากาศ เครื่องปรับอากาศรถยนต์

รายการ	2562 (ล้านบาท)
สินทรัพย์/ หนี้สิน / ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,960.17 / 528.21 / 1,431.96
รายได้จากการประกอบธุรกิจ / กำไรสุทธิ	2,286.20 / 30.48
จำนวนปีที่ NISSHINBO ใช้คลังสินค้านี้	ประมาณ 6.5 ปี
จำนวนปีที่ NISSHINBO เช่าคลังกับทาง STPL	ประมาณ 2.25 ปี
จำนวนปีที่สัญญาเช่าคงเหลือ	ประมาณ 0.75 ปี

- NISSHINBO มีบริษัทแม่จดทะเบียนในตลาดนิเคอิ ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทรายใหญ่ที่ผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์ที่มีความแม่นยำ ชิ้นส่วนสิ่งพิมพ์ อสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่น ๆ

บริษัท นิสชินโบ เมคาทรอนิกส์ อิงค์ จำกัด

รายการ	2563 (พันล้านบาท)
สินทรัพย์/ หนี้สิน / ส่วนของผู้ถือหุ้น	457.05 / 365.43 / 13.54
รายได้จากการประกอบธุรกิจ / กำไรสุทธิ	2,286.20 / 30.48

ภาพรวมคอมมูนิตี้ออลล์



สถานที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	อาคารพาณิชย์
จำนวน Unit ที่ให้เช่า / อัตราการเช่า	18 Units / 93.9%
จำนวนผู้เช่าปัจจุบันจากจำนวน unit ที่ให้เช่า	16 จาก 18 Units
แผนการสำหรับส่วนที่ว่าง	<ul style="list-style-type: none"> มีผู้เช่าเพิ่ม 2 ราย ณ วันที่ 31 มี.ค. 2564 (ณ 30 มิ.ย. 2564 มีอัตราการเช่าที่ 93.9%)
ขนาดที่ดินโดยประมาณ	988 ตร. ว.
พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิโดยประมาณ	5,138.45 ตร.ม.
รูปแบบในการลงทุน ของกองทรัสต์	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วง อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่า
ระยะเวลาในการลงทุน	รวม 30 ปี (ประมาณ 29 ปี + 1 ปี (ต่ออายุ))
อายุเฉลี่ยอาคาร	3.8 ปี
อายุเฉลี่ยของระยะเวลาคงเหลือของผู้เช่า	4.02 ปี
ระยะเวลาที่ผู้เช่าเคยอยู่กับทรัพย์สิน	1-4 ปี
ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	928 บาท/ตร.ม./เดือน
ราคาที่จะเข้าลงทุน	651 ล้านบาท

ที่มา : หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีช ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2564

เจาะลึก Summer Hill คอมมูนิตี้มอลล์ตั้งอยู่ใจกลาง พระโขนง









อัตราเช่า (30 มิ.ย. 64)
93.9%

จำนวน Unit
18

จำนวน Unit คงเหลือ
2

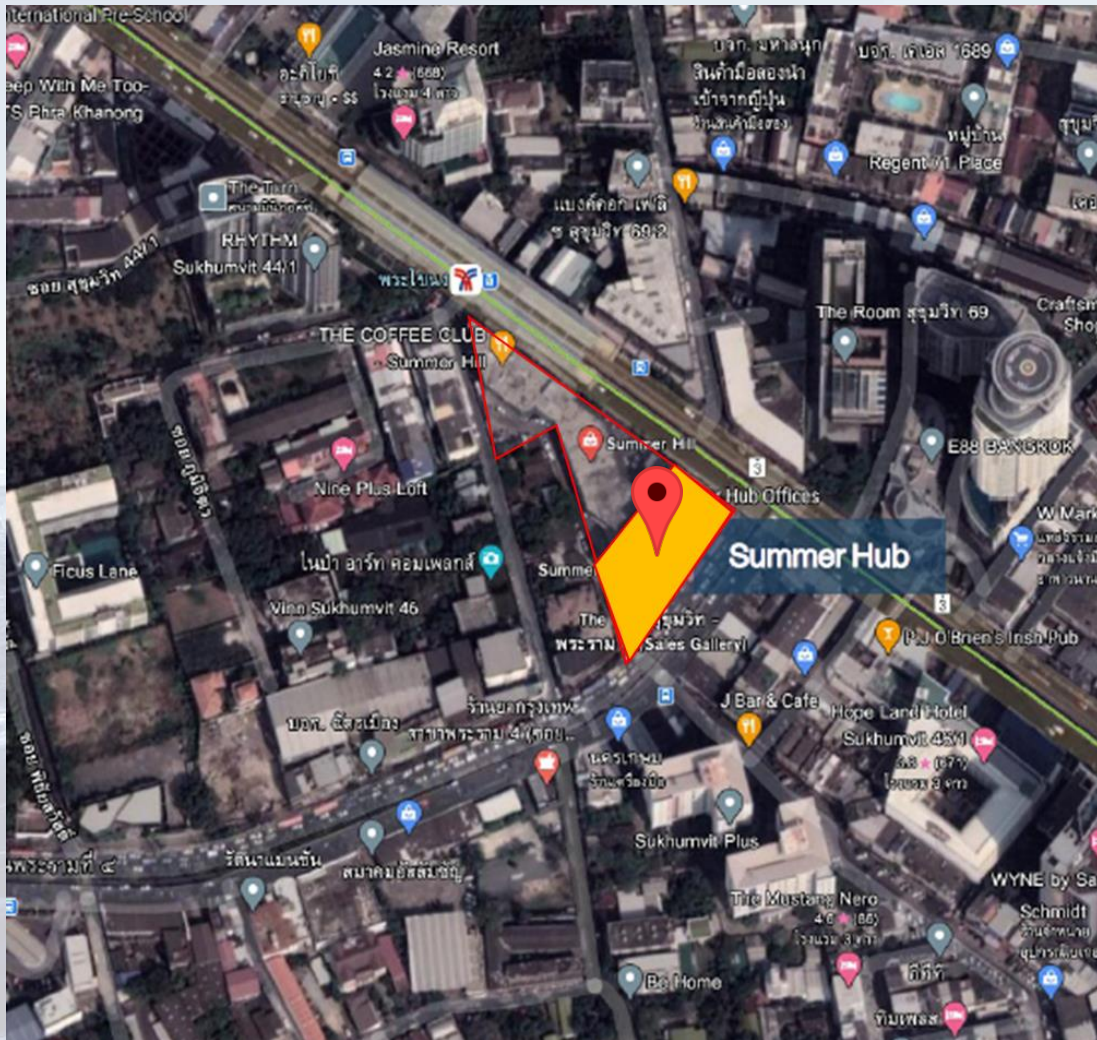
ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่ำ (บาท/ ตร.ม./เดือน)
928

- โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์ (Summer Hill) เป็นคอมมูนิตี้มอลล์สุดอินเทรนด์บนหัวมุมถนนสุขุมวิทตัดกับถนนพระราม 4 เดินทางสะดวกสบาย เพียงแห่งเดียวใจกลางพระโขนง ที่ได้รับแรงบันดาลใจจากสีสันและความสนุกสนานของฤดูร้อน เป็นสถานที่สำหรับการพักผ่อนหย่อนคลาย และฟื้นฟูพลังงาน มีความผสมผสานอย่างลงตัวของร้านค้าหลายแนว ร้านอาหาร คาเฟ่ ฟิตเนส และบริการออฟฟิศสำเร็จรูป เวลล้อมด้วยโครงการคอนโดมิเนียม อาคารสำนักงานเกรดเอ และโรงเรียนนานาชาติมากมาย ท่าเลตดรกไฟฟ้า BTS สถานีพระโขนง ที่ตั้งอยู่บริเวณหัวมุมตัดถนนพระราม 4 เป็นจุดเด่นของโครงการ ที่หาไม่ได้อีกแล้วทำให้มีโอกาสในการสร้างโครงการลักษณะนี้น้อย ทำให้มีโอกาสที่อัตราค่าเช่าจะสูงขึ้นในอนาคต ประกอบกับ ทางเจ้าของสินทรัพย์ ได้รับประกันรายได้จากผู้เช่าให้กับกองทรัสต์ในปีแรก ทำให้ช่วยเสริมความเชื่อมั่นให้กับผู้ลงทุนได้

ผู้เช่า 3 อันดับแรก	รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตร.ม.)	คิดเป็น % ของพื้นที่	สัญญาเช่า คงเหลือ (ปี)
 	สเปซเซส ซัมเมอร์ ฮิลล์ ให้บริการพื้นที่ทำงานแบบโคเวิร์กกิ้ง ออฟฟิศส่วนตัว ห้องประชุม และพื้นที่สังสรรค์หรือนีตเวิร์คกิ้ง เป็นจุดหมายใหม่ของการนัดพบและทำงานของเหล่าสตาร์ทอัพหรือผู้ที่มองหาออฟฟิศหรือพื้นที่ทำงานแบบมีดีไซน์	1,919.00	37.35%	6 ปี 9 เดือน
 	ฟิตเนสเปิด 24 ชั่วโมงที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์คนเมืองที่เคร่งเครียดจากการทำงาน ราคาสมเหตุสมผล และมีโซนยิมสำหรับผู้หญิง	947.30	18.44%	3 ปี
 	ท็อปส์ เดลี่ มิ้นิซูเปอร์มาร์เก็ต ให้บริการสินค้าคุณภาพ คุ่มราคา โดยเฉพาะอาหารพร้อมรับประทาน สินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม รวมถึงสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ครบครัน	260.00	5.06%	3 ปี

ภาพรวมอาคารสำนักงาน

SUMMER HUB
OFFICES



ที่มา : หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2564

สถานที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน
จำนวน Units ที่ให้เช่า / อัตราการเช่า	17 Units / 93.3%
จำนวนผู้เช่าปัจจุบันจากจำนวน unit ที่ให้เช่า	15 จาก 17 Units
แผนการสำหรับส่วนที่ว่าง	<ul style="list-style-type: none"> ต่อสัญญาเช่าได้เพิ่ม 2 ราย (คิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 5) ณ 30 มิ.ย. 2564 อัตราการเช่าอยู่ที่ 93.3%
ขนาดที่ดินโดยประมาณ	531 ตร. ว.
พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิโดยประมาณ	5,147.36 ตร.ม.
รูปแบบในการลงทุน ของกองทรัสต์	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วง อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่า กรรมสิทธิ์: สหหาริมทรัพย์
ระยะเวลาในการลงทุน	รวม 30 ปี (ประมาณ 29 ปี + 1 ปี (ต่ออายุ))
อายุเฉลี่ยอาคาร	2.5 ปี
อายุเฉลี่ยของระยะเวลาคงเหลือของผู้เช่า	0.98 ปี
ระยะเวลาที่ผู้เช่าเคยอยู่กับทรัพย์สิน	1-3 ปี
ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	807 บาท/ตร.ม./เดือน
ราคาที่จะเข้าลงทุน	417.0 ล้านบาท

อาคารสำนักงาน ตั้งอยู่ใจกลาง พระโขนง



อัตราเช่า (30 มิ.ย. 64)

93.3%

จำนวน Unit

17




จำนวน Unit คงเหลือ

2

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อ (บาท/ ตร.ม./เดือน)

807

- เนื่องจากตั้งอยู่บนทำเลที่ดี อยู่เขตใจกลางของกรุงเทพมหานคร การเดินทางสะดวก เนื่องจากอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง ถือว่าเป็น New CBD ที่ค่อย ๆ พัฒนาออกมา ประกอบกับขนาดของโครงการและการผสมผสานของตัวโครงการ เหมาะสมกับกลุ่มผู้อยู่อาศัยในละแวกนี้ อีกทั้งคู่แข่งที่มีลักษณะคล้ายกัน มีจำนวนน้อย ดังนั้นมีโอกาสที่อัตราค่าเช่าจะสูงขึ้น และด้านการใช้ประโยชน์ของโครงการสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า อีกทั้ง ทางเจ้าของสินทรัพย์ได้รับประกันรายได้จากผู้เช่าให้กับกองทรัสต์ในปีแรก ทำให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่คาดหวังให้แก่ผู้ลงทุนได้

ผู้เช่า 3 อันดับแรก	รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตร.ม.)	คิดเป็น % ของพื้นที่	สัญญาเช่าคงเหลือ
	ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2440 ในโอซาก้าประเทศญี่ปุ่นมีการดำเนินธุรกิจผลิตชิ้นส่วนที่ครอบคลุมใน 5 อุตสาหกรรม ได้แก่ ยานยนต์ การสื่อสาร ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ พลังงาน และสิ่งแวดล้อม และวัสดุอุตสาหกรรม	1,843.46	35.81%	1 ปี
	สตาร์ทอัพ AI ที่มีพันธกิจในการเปลี่ยนแปลงโลกด้วยข้อมูล เราเชื่อว่าเทคโนโลยีที่ขับเคลื่อนด้วยข้อมูลสามารถเปลี่ยนแปลงชีวิตของเราให้ดีขึ้น และเราพร้อมที่จะ WOW ทุกคนด้วยโซลูชันที่เป็นนวัตกรรมของเรา	907.30	17.66%	1 ปี
	เป็นหนึ่งในผู้นำด้านการซื้อขายหลักทรัพย์แก่ลูกค้าสถาบัน และลูกค้าบุคคล ซึ่งถือหุ้น 100% โดย กลุ่มธนาคารดีบีเอส ประเทศสิงคโปร์	335.00	6.51%	1 ปี

รู้จัก Sponsor หลักของ KTBSTMR

- เจ้าของ ST Bang Bo, ST Bang Pa-In, Summer Hill, Summer Hub คือ บริษัท เอสทีพีแอนด์ไอ จำกัด (มหาชน) มีความแข็งแกร่งในด้านงานออกแบบ และแปรรูปโครงสร้างเหล็กที่มีรูปแบบซับซ้อน และเป็นไปตามมาตรฐานสากล



- บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด และ บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลอปเมนต์ พาร์คแลนด์ จำกัด มีประสบการณ์ที่ยาวนานในการดูแลสินทรัพย์ประเภท โรงงานและคลังสินค้า ในพื้นที่บางพลี จ.สมุทรปราการ
- กลุ่ม ริช แอสเซ็ท มีประสบการณ์ในธุรกิจมาเกือบ 20 ปี พัฒนาโครงการมาแล้วกว่า 200,000 ตร.ม. รวมทั้งหมด 81 โรง
- โครงการ ริช แอสเซ็ท เป็นโครงการโรงงานและคลังสินค้าขนาดเล็ก มีทั้งหมด 41 โรง ลูกค้าเป็นภาคการผลิตเป็นส่วนใหญ่ และได้รับผลกระทบจากโควิด 19 น้อยมาก



ริช แอสเซ็ท

Diversified REIT อีสระกองแรกของประเทศไทยที่มีการจดจำองหลักประกัน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



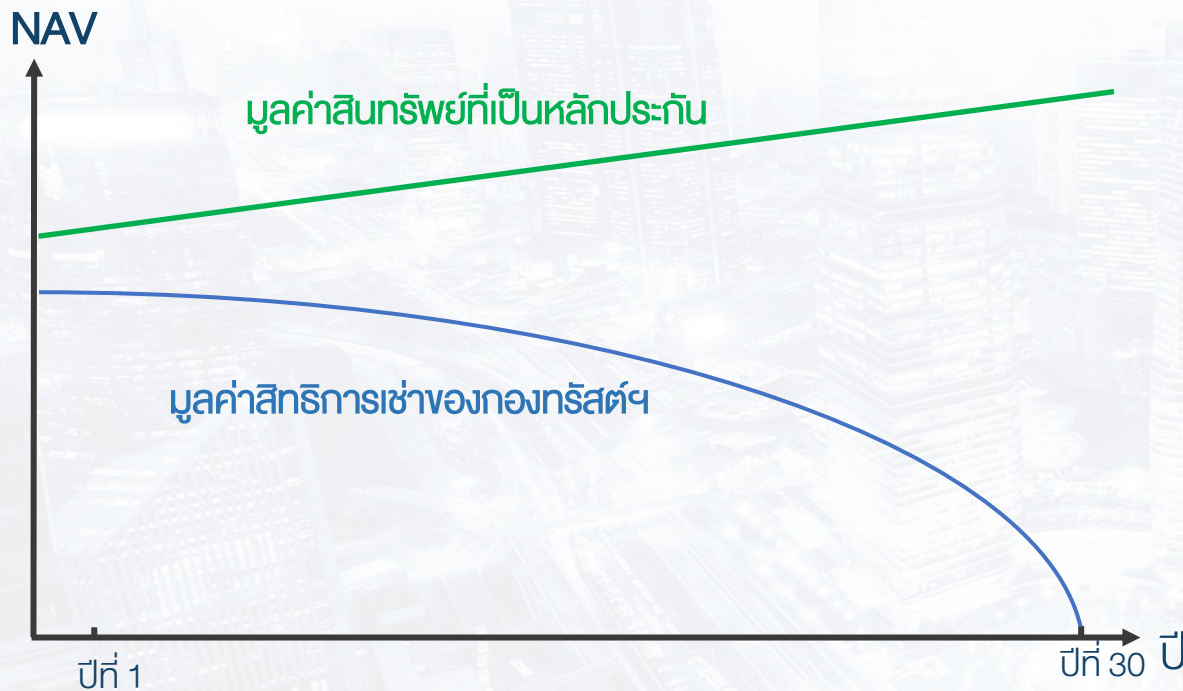
ข้อมูล เรียบเรียงโดย บล. KTBST SEC ณ วันที่ 7 เม.ย. 64 โดยอ้างอิงบทปฏิบัติการคำนวณมูลค่ากรรมสิทธิ์และมูลค่าสิทธิการเช่า ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)

- KTBSTMR เป็น Diversified REIT อีสระกองแรกของประเทศไทยที่มีการจดจำองหลักประกันซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (สำหรับโครงการคลังสินค้า/โรงงาน) และ กรรมสิทธิ์ในอาคารและการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน (สำหรับโครงการอาคารสำนักงานและคอมมูนิตี้มอลล์) มูลค่าหลักประกันครอบคลุมมูลค่าสิทธิการเช่าตลอดอายุการลงทุน กรณีที่เจ้าของทรัพย์สินทำผิดเงื่อนไขกับกองทรัสต์ กองทรัสต์สามารถบังคับหลักประกัน และบังคับขายทรัพย์สิน ซึ่งมูลค่าของหลักประกันจะครอบคลุมมูลค่าสิทธิการเช่า (คงเหลือ) ตลอดอายุการลงทุน

โครงการของกลุ่ม Rich Asset



Rich Asset



โครงการของกลุ่ม STPL



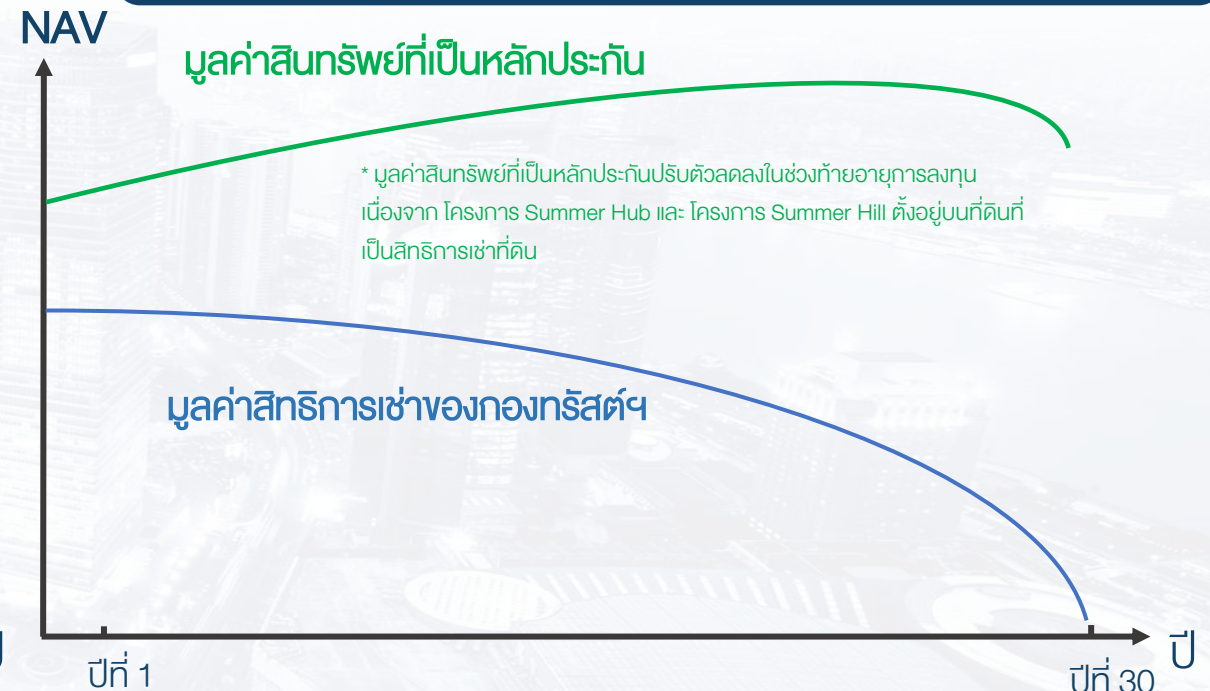
ST Bang Bo / ST Bang Pa-In



Summer Hub



Summer Hill



ตารางเปรียบเทียบผลตอบแทนกอง REIT

#	ชื่อย่อ	ชื่อกองรีท	สินทรัพย์ที่ลงทุน	ประเภทกอง	อายุคงเหลือของกอง REIT / สินทรัพย์	ราคาปัจจุบัน (30 ส.ค. 64)	อัตราปันผล (ต่อปี) ที่คาดว่าจะได้รับเมื่อเทียบกับราคาปัจจุบัน	อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองรีท (Leverage)
1	KTBSTMR	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบี เอสที มีกซ์	Warehouse Office Building Community Mall	Leasehold	30 ปี	N/A	7.02%	0.00%
2	HREIT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช	Warehouse	Leasehold	25 ปี	8.80	7.85%	32.19%
3	AMATAR	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อมตะซัมมิทโทรท	Warehouse	Freehold and Leasehold	30% FH: - 70% LH: 24 ปี	8.95	5.47%	24.13%
4	B-WORK	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ	Office	Leasehold	26 ปี	9.95	7.87%	18.30%
5	GVREIT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้น เวนเจอร์	Office	Leasehold	25 ปี	10.60	7.46%	16.23%
6	CPNREIT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โทรท	Retail	Leasehold	19 ปี	22.10	0.00%	19.60%
7	AIMCG	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โทรท	Retail	Leasehold	28 ปี	5.70	4.47%	5.70%
8	SSTRT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย	Warehouse	Freehold	-	5.70	9.04%	15.49%
9	AIMIRT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โทรท	Warehouse	Freehold and Leasehold	56% FH: - 44% LH: 28 ปี	12.60	6.93%	29.99%

หมายเหตุ

- ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันผลการดำเนินงานในอนาคต
- อัตราการปันผลคำนวณจากเงินปันผลจ่ายจากผลการดำเนินการระหว่างวันที่ 1 ก.ค. 2563 ถึง 30 มิ.ย. 2564 และหารด้วยราคา ณ วันที่ 30 ส.ค. 2564

คำจำกัดสิทธิ์และความรับผิดชอบ

- ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยบริษัท เคทีบีเอสที ทรัสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“KTBSTREIT”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้สื่อสารข้อมูลให้แก่นักลงทุนที่สนใจเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ทั้งนี้ ข้อมูลทั้งหมดหรือบางส่วนอาจมีข้อมูลที่เป็นความลับ ห้ามมิให้นำไปเปิดเผยหรือเผยแพร่ให้แก่บุคคลอื่นโดยมิได้รับอนุญาต
- ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ KTBSTREIT ได้รวบรวมมาจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ แหล่งข้อมูลอ้างอิงอื่นๆ ที่น่าเชื่อถือด้วยความรอบคอบระมัดระวัง อย่างไรก็ตาม หากแหล่งที่มาของข้อมูลดังกล่าวมีความคาดเคลื่อน อาทิ มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชีที่สำคัญของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ ย่อมอาจส่งผลให้ข้อมูลในส่วนของการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้วมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นได้ในอนาคต และอาจต้องทำการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง (Retrospective Restatement) นอกจากนี้ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้อาจมีข้อมูลประมาณการหรือคาดการณ์ ซึ่งมีความเสี่ยงที่จะเปลี่ยนแปลงไปในเชิงลบกว่าที่คาดการณ์ไว้ได้ในอนาคต ทั้งนี้ ข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตไม่สามารถนำมาใช้รับประกันถึงผลการดำเนินงานในอนาคตได้
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลด้วยความรอบคอบและระมัดระวังและใช้วิจารณญาณในการพิจารณาถึงความเหมาะสมของข้อมูล เพื่อประกอบการวิเคราะห์และตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนและเอกสารที่เกี่ยวข้อง (รวมถึงคำเตือนเกี่ยวกับการลงทุนและความเสี่ยงในการลงทุน และควรขอคำแนะนำการลงทุนจากผู้ที่สามารถให้คำแนะนำการลงทุนแก่ผู้ลงทุนได้) ให้รอบคอบที่ถ่วงควมกับการศึกษาผลประโยชน์ความเสี่ยงในการลงทุน เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในตราสารที่เหมาะสมกับตัวเองแล้วจึงตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนหรือตราสารที่ได้รับจากตัวแทนของบริษัท (ถ้ามี) เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจการลงทุนของผู้ลงทุนเท่านั้น
- การลงทุนขึ้นอยู่กับมติตัดสินใจของผู้ลงทุนเอง ซึ่งไม่ผูกพันกับผลการประเมินของผู้ลงทุน และอาจมิได้เป็นไปตามระดับความเสี่ยงที่ได้รับตามแบบประเมินนี้ รวมทั้งผู้ลงทุนยินยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในกรณีที่ผู้ลงทุนตัดสินใจลงทุนในระดับความเสี่ยงที่สูงกว่าระดับความเสี่ยงของการลงทุนจากผลประเมินถือว่าผู้ลงทุนตกลงที่จะยินยอมรับความเสี่ยงของการลงทุนนั่นเอง ผู้ลงทุนยอมรับว่าการดำเนินการลงทุนของผู้ลงทุนอาจไม่เป็นไปตามผลการประเมินและอาจไม่แน่นอนและสามารถเปลี่ยนแปลงไปจากผลการประเมินได้
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนร้องขอ บริษัทในฐานะตัวกลางในการเสนอขายตราสารประเภทต่างๆ จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะและความเสี่ยงของตราสารนั้นๆ เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุนเท่านั้น
- การลงทุนของผู้ลงทุนเป็นการตัดสินใจของผู้ลงทุนเอง ภายใต้ข้อมูลความเสี่ยงต่างๆ ที่ผู้ลงทุนได้พิจารณาแล้ว ดังนั้น หากเกิดความเสียหายใดๆ จากการลงทุนของผู้ลงทุน บริษัท ผู้บริหาร รวมทั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ของบริษัทไม่มีความรับผิดชอบใดๆ ต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการลงทุนของผู้ลงทุน เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการทุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของบริษัทเท่านั้น ทั้งนี้ บริษัทสงวนสิทธิ์ในการแก้ไข ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงแบบประเมินความเสี่ยงในการลงทุนของผู้ลงทุน ผลการประเมิน และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าแต่อย่างใด แบบประเมิน การดำเนินการที่เกี่ยวข้องมิไว้เพื่อให้บริการเฉพาะนักลงทุนในประเทศไทยเท่านั้น ซึ่งผู้ลงทุนได้อ่านคำเตือนข้างต้นและข้อมูลที่เกี่ยวข้องแล้ว ผู้ลงทุนเข้าใจและตกลงตามคำเตือนและข้อตกลงที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว
- ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

สนใจลงทุนใน

KTBSTMR

ผ่าน SBITO ได้แล้ววันนี้

ทุกๆ การสั่งซื้อ 5,000 หน่วยลงทุน
รับ 100 Satang Points ฟรี

หมายเหตุ

- การลงทุนมีความเสี่ยงผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการลงทุน
- สิทธิการจัดสรรหุ้น IPO เป็นไปตามเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด เท่านั้น

เปิดให้จองซื้อวันที่ 19-29 ตุลาคม 2564



02-022-1499

บริษัทหลักทรัพย์ เอสบีไอ ไทย ออนไลน์ จำกัด
1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้น 31 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
OFFICE HOURS: MON-FRI (08:30 - 17:30)