

# ไทคอนเดินหน้าแปลงสภาพ TFUND-TLOGIS-TGROWTH เข้า TREIT ก่อนสิ้นปี



ย้าผู้ถือหน่วยได้ประโยชน์ พร้อมเปิดทางลงทุนทรัพย์สินเพิ่มไม่ต่ำกว่า 3,500 ล้านบาท

ไทคอน แจ่งชั้นตอนครบรวม 3 กองทุนรวมอสังหาฯ - TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้ารวมกองทรัสต์ TREIT พร้อมกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนต่อ 0.9874 / 1.0129 / 0.8673 หน่วยทรัสต์ตามลำดับ พร้อมเงินสด 1.6977 / 1.7415 / 1.4911 บาทต่อหน่วยตามลำดับ เตรียมเปิดประชุมผู้ถือหน่วยทั้ง 3 กองทุนรวมฯ และ 1 กองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 18-19 ต.ค.นี้ ตอกย้าผู้ถือหน่วยทุกกองจะได้รับประโยชน์จากการควบรวมครั้งนี้แน่นอน ภายหลังควบรวมสำเร็จ TREIT เตรียมลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินของไทคอนอีก 3.5 พันล้านบาท ดันขนาดกองโต 3.5 หมื่นล้านบาท และนับเป็นกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่ใหญ่อันดับหนึ่ง ในไทย

นายวิรพันธ์ พูลเกษ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมแบบครบวงจรในอาเซียน เปิดเผยว่า ไทคอนเตรียมนำกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 3 กอง คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) ทำการแปลงสภาพเข้าสู่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน หรือ TREIT (TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust) ซึ่งจะทำให้ทรัพย์สินภายหลังการควบรวมมีมูลค่ากว่า 3.2 หมื่นล้านบาท นอกจากนี้การควบรวมยังเป็นการเพิ่มโอกาสการลงทุนทรัพย์สินใหม่ในอนาคต เนื่องจากกองทรัสต์ TREIT จะมีความสามารถในการกู้ยืมได้ถึงร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม เนื่องจาก TREIT ถูกจัดอยู่ในกองทรัสต์ประเภท Investment Grade ซึ่งภายหลังแปลงสภาพแล้ว TREIT จะมีอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมในระดับที่ต่ำลงเหลือเพียงประมาณร้อยละ 17 ของมูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงผู้ถือหน่วย TREIT จะได้รับประโยชน์จากการกู้ยืมเพิ่มมากขึ้น เช่น การเข้าซื้อทรัพย์สิน และการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งจะเป็นผลให้สามารถสร้างผลตอบแทนในอัตราที่สูงขึ้นได้ และด้วยขนาดกองทรัสต์ที่ใหญ่ขึ้นจะสามารถดึงดูดเม็ดเงินลงทุนที่คล่องตัวเพิ่มมากขึ้นจากนักลงทุนทั้งภายในประเทศและต่างประเทศอีกด้วย”

ทั้งนี้ จะมีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งกอง TFUND, TLOGIS, TGROWTH และ TREIT เพื่อขอมติอนุมัติการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพดังกล่าว ระหว่างวันที่ 18-19 ตุลาคม 2560 ที่โรงแรมพลาซ่าแอทธินี ซึ่ง

หากผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นที่เรียบร้อยแล้ว กอง TREIT จะเร่งดำเนินการขออนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อดำเนินการรับแปลงสภาพและโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้เสร็จสิ้นภายในสิ้นปี 2560 นี้อย่างแน่นอน

ด้านนายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือ TMAN ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ TREIT เปิดเผยถึงแผนการแปลงสภาพครั้งนี้ว่า บริษัทฯ จะมีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ TREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 2,035,587,048 หน่วย พร้อมเงินสด 3,794 ล้านบาท เพื่อจะรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม TFUND, กองทุนรวม TLOGIS และ กองทุนรวม TGROWTH โดยกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ คือ กองทุนรวม TFUND อัตรา 1 หน่วยลงทุน ต่อ 0.9874 หน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสดจำนวน 1.6977 บาทต่อหน่วย กองทุนรวม TLOGIS อัตรา 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1.0129 หน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสดจำนวน 1.7415 บาทต่อหน่วย และกองทุนรวม TGROWTH อัตรา 1 หน่วยลงทุน ต่อ 0.8673 หน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสดจำนวน 1.4911 บาทต่อหน่วย และเงินสดไม่เกิน 294,000,000 บาท เพื่อคืนเงินกู้ยืมเดิมของกองทุนรวม TGROWTH

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทไทคอน ยังได้มีมติให้ดำเนินการขายทรัพย์สินของไทคอนแก่กองทรัสต์ TREIT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560 ที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามหาก TREIT ไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนเพิ่มเติมได้ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ TREIT จะดำเนินการกู้เงินเพิ่มเติมหรือออกหุ้นกู้เพื่อจ่ายเงินปันผลพิเศษจากกำไรสะสม และ/หรือ ลดทุนเพื่อจ่ายเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT

ภายหลังจากการแปลงสภาพแล้ว กองทรัสต์ TREIT จะมีจุดแข็งด้านความหลากหลายของทรัพย์สินทั้งในแง่ทำเลที่ตั้ง อายุสัญญาเช่า และจำนวนผู้เช่า ซึ่งจะช่วยลดการกระจุกตัวในการลงทุนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์เพียงลักษณะเดียว และการพึ่งพาแหล่งรายได้จากเพียงแหล่งใดแหล่งเดียว และลดการพึ่งพารายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง รวมทั้งเป็นการเพิ่มความหลากหลายของลักษณะการลงทุน โดย TREIT จะมีอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 22 ทำเลที่ตั้ง ครอบคลุมทั้งสิ้น 7 จังหวัดซึ่งเป็นแหล่งเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศ โดยแบ่งเป็นทรัพย์สินตามกรรมสิทธิ์ (Freehold) จำนวน 69% และสิทธิการเช่า (Leasehold) จำนวน 31% รวมทั้งหมด 492 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 1,489,860 ตารางเมตร แบ่งเป็นคลังสินค้า จำนวน 192 ยูนิต พื้นที่รวม 739,125 ตารางเมตร และโรงงานจำนวน 300 ยูนิต พื้นที่รวม 750,735 ตารางเมตร ทั้งนี้ การซื้อทรัพย์สินเพิ่มของกองทรัสต์ TREIT จะทำให้ TREIT กลายเป็นกองทรัสต์ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย” นายพีระพัฒน์ กล่าวสรุป