

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทฯ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทฯ ยื่นต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (WHART)

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	308,370,000 หน่วย
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่เกิน 3,269,000,000 บาท (ซึ่งเมื่อรวมกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 1,370,000,000 บาท และเงินประกันการเช่าและการบริการจำนวนไม่เกิน 125,000,000 บาท รวมจำนวนเงินที่ได้จากแหล่งเงินทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 4,764,000,000 บาท ซึ่งกองทรัสต์จะใช้เงินจากแหล่งเงินทุนดังกล่าวเข้าลงทุนในทรัพย์สินมูลค่ารวมไม่เกิน 4,540,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม))
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	เท่ากับราคาเสนอขาย
ราคาเสนอขาย	[•] ([•]) บาท ต่อหน่วย
ลักษณะการเสนอขาย	เสนอขายต่อนักลงทุนดังต่อไปนี้ (1) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (2) นักลงทุนสถาบัน และนักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (3) ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (4) ผู้มีอุปการคุณของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกลุ่มบุคคลเดียวกัน (โปรดดูคำนิยามของนักลงทุนแต่ละประเภทในหน้าที่ 3 ของแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน)
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	ธนาकरกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของโครงการ ("ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก") ซึ่งประกอบด้วย

- โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และ
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)

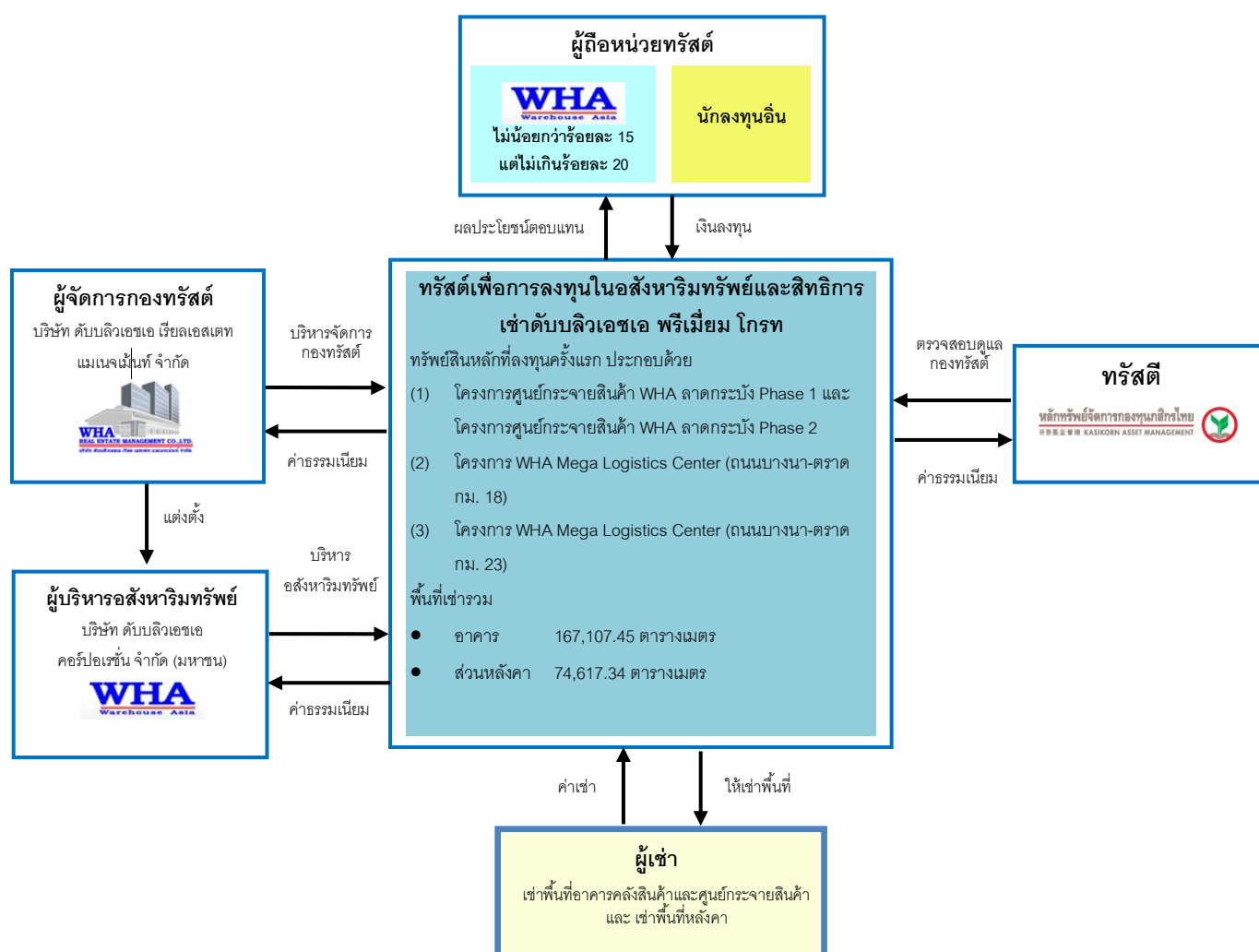
โดยในการลงทุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะนำเงินดังต่อไปนี้ (1) เงินที่ได้มาจากการระดมทุนจำนวน ไม่เกิน 3,269 ล้านบาท (2) เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,370 ล้านบาท และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการซึ่งกองทรัสต์จะได้รับโอนจาก ฉบับลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม ภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกเป็นจำนวนไม่เกิน 125 ล้านบาท เพื่อมาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก การกู้ยืมเงินและการนำเงินประกันการเช่าและการบริการดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ในการลงทุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ จะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกกับผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องโดย กองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) และจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าและ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและ จำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ทรัพย์สินอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือ จัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.3 การจัดตั้งกองทรัสต์ และโครงสร้างกองทรัสต์

ในการก่อตั้งกองทรัสต์นี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และกองทรัสต์จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้รับจากผู้ลงทุนผ่านผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และติดตาม ดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัทฯ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับ การปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะว่าจ้าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) นำส่งภาษีโรงเรือน (Property Tax) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ เป็นต้น ภายใต้ นโยบายและการกำกับดูแลของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

1.4 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ได้แก่ กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น นอกจากนี้ ยังรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ประกอบกับผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจัยอื่นๆ โดยราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ในการระดมทุน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาพตลาดทุนขณะนั้น ๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวังและจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้ลงทุนทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อย และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวภายใน 60 วันนับแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ และภายหลังจากกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ 1.5.4 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์)

1.5 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) พื้นที่รวมตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน 167,107.45 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 74,617.34 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 174 ไร่ 2 งาน 88.9 ตารางวา ทั้งนี้ แผนภาพ และรายละเอียดสำคัญของแต่ละโครงการสามารถสรุปได้ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)
1	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2	ตำบลคลองสาม ประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	- กรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38139 เลขที่ดิน 18 หน้าสำรวจ 5599 เนื้อที่ 35 ไร่) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับตึก 2 ชั้น) - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ	35,092.97	-

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม. 18)	ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	- สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนด เลขที่ 666 เลขที่ดิน 299 หน้าสำรวจ 306 เนื้อที่ 43 ไร่ 3 งาน 28 ตารางวา และโฉนดเลขที่ 38919 เลขที่ดิน 298 หน้าสำรวจ 5678 เนื้อที่ 30 ไร่ 3 งาน 39 ตารางวา) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้ารวม 7 หลัง ได้แก่ (1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า A 1 หลัง (2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า B 1 หลัง (3) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า CD (นับเป็น 1 หลัง) (4) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า EF (นับเป็น 1 หลัง) (5) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า GH (นับเป็น 1 หลัง) (6) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า I 1 หลัง และ (7) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า J 1 หลัง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สิน อื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคารในโครงการ	72,179.48	23,976.30*

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)
3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบาง นา-ตราด กม. 23)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	- กรรมสิทธิ์ที่ดิน 4 โฉนด (โฉนดเลขที่ 18265** เลขที่ดิน 120 หน้าสำรวจ 1119 เนื้อที่ 53 ไร่ 15.8 ตารางวา, โฉนดเลขที่ 8504 เลขที่ดิน 83 หน้าสำรวจ 1271 เนื้อที่ 10 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา, โฉนดเลขที่ 5533 เลขที่ดิน 853 หน้าสำรวจ 33128 เนื้อที่ 2 งาน 63.1 ตารางวา และโฉนดเลขที่ 5534 เลขที่ดิน 76 หน้าสำรวจ 33129 เนื้อที่ 2 งาน 63 ตารางวา) - กรรมสิทธิ์ในอาคารพร้อมสำนักงาน A B และ C จำนวนรวม 3 หลัง - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ	59,835.00	50,641.04

หมายเหตุ : * เป็นพื้นที่หลังคาเฉพาะอาคาร A, CD, และ EF (ผู้เช่าอาคาร A, C, และ EF ได้ให้ความยินยอมในการนำพื้นที่หลังคาออกให้เช่าแล้ว ส่วนอาคาร D สัญญาเช่ากับผู้เช่าอาคารไม่รวมถึงพื้นที่หลังคา ดังนั้น จึงสามารถนำพื้นที่หลังคาออกให้เช่าแก่ผู้อื่นได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมแต่อย่างใด)

** ปัจจุบัน ดับลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ได้จดทะเบียนจำนองโฉนดเลขที่ 18265 ไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินนี้จะได้รับการไถ่ถอนและปลดภาระจำนองจากธนาคารพาณิชย์ดังกล่าว ภายในวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินนั้น

1.5.1 ภาพถ่ายทรัพย์สินที่จะลงทุน

- (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการ ศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

ภาพถ่ายโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2



(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)

ภาพถ่ายโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)



(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)

ภาพถ่ายโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)





1.5.2 ลักษณะการลงทุน

ลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	1. กรรมสิทธิ์ (Freehold) ของที่ดินและอาคาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร ในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) 2. กรรมสิทธิ์ (Freehold) ของอาคาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) 3. สิทธิการเช่า (Leasehold) ของที่ดินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) วันสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 3 สิงหาคม 2584
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ / เจ้าของกรรมสิทธิ์/ ผู้โอนสิทธิการเช่า	
ที่ดิน - โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 - โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	เจ้าของกรรมสิทธิ์: ด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
ที่ดิน - โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	เจ้าของกรรมสิทธิ์: 1. นายธีระ พิงจิตติสานต์ 2. นายชาญวิทย์ พิงจิตติสานต์ 3. นางเพ็ญฟ้า พิงจิตติสานต์ ผู้โอนสิทธิการเช่า: ด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- อาคารพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารทุกโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์: ด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

1.5.3 สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภท ที่ดินสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบใน โครงการ	รูปแบบการลงทุน/ ประเภท	มูลค่าสูงสุดที่ กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน ¹ (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุน ทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)	
			บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ²	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ³	บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ²	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ³
โครงการศูนย์ กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการ ศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2	กรรมสิทธิ์ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง (ตึก 1 ชั้นเชื่อมกับ ตึก 2 ชั้น)	[1,123]	1,051	1,023	713	798
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบาง นา-ตราด กม. 18)	สิทธิการเช่าที่ดิน (ระยะเวลาเช่า สิ้นสุดวันที่ 3 สิงหาคม 2584) และ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูก สร้าง 7 หลัง	[1,428]	1,319	1,382	1,244	1,090
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบาง นา-ตราด กม. 23)	กรรมสิทธิ์ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 3 หลัง	[1,989]	1,850	1,875	1,335	1,258
รวม		[4,540]	4,220	4,280	3,292	3,146

หมายเหตุ:

¹ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ณ วันที่ 9 เมษายน 2557 สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ณ วันที่ 8 เมษายน 2557 สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) และ ณ วันที่ 8 เมษายน 2557 สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)

³ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 9 เมษายน 2557 สำหรับทั้ง 3 โครงการ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับบริษัทฯ ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

1.5.4 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และจะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ภายใต้การกำกับดูแลโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามนโยบายและแผนการดำเนินงานที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าที่สามารถนำออกหาประโยชน์ได้ จัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย รับผิดชอบบริหารจัดการและซ่อมแซมอาคารในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ และชำระภาษีโรงเรือน (โปรดพิจารณารายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกด้วยการจัดทำกิจกรรมการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ เช่น การติดต่อเสนองานกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรม หน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้าและตัวกลางอื่นๆ นอกจากนี้ ยังมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาดอื่น ๆ ที่มุ่งเน้นการสื่อสารกลุ่มลูกค้าโดยตรง อันได้แก่ สิ่งพิมพ์เอกสารเชิญชวน การโฆษณาผ่านทางเว็บไซต์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นแผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณต่าง ๆ รวมถึงการเข้าร่วมงานสัมมนา และการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่าง ๆ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน ซึ่งทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาค้างค้ำกันสำหรับผู้เช่าทุกราย

1.6 ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา

ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา (1 ตุลาคม 2556 – 30 กันยายน 2557)

ทรัพย์สิน	ประเภท	พื้นที่อาคาร ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการใช้ เช่าเฉลี่ย (%)	รายได้ ค่าเช่า (ล้านบาท)	ต้นทุนการให้ เช่าและ ค่าใช้จ่ายใน การบริหาร (ล้านบาท)	กำไรจากการ ดำเนินงาน (ล้านบาท)
โครงการศูนย์กระจาย สินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	18,155.97	100.00	34.03	0.61	33.42
โครงการศูนย์กระจาย สินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ¹	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	-	-	-	-	-
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	สิทธิการเช่าที่ดิน (ประมาณ 26 ปี 9 เดือน ²) และ กรรมสิทธิ์ในสิ่ง ปลูกสร้าง	72,179.48	100.00	120.23	14.27	105.96
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	59,835.00	100.00	114.79	2.30	112.49
รวม		150,170.45	100.00	269.05	17.18	251.87

หมายเหตุ

¹ โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ไม่มีผลการดำเนินการย้อนหลังเนื่องจากโครงการนี้ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนมีนาคม 2557 และบริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารคลังสินค้าโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 พื้นที่เช่าจำนวน 12,597 ตารางเมตร โดยระยะเวลาเช่าเริ่มวันที่ 15 มีนาคม 2558 สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลือจำนวน 4,340 ตารางเมตร อยู่ระหว่างการหาผู้เช่า

² อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) นับจากวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (1 พฤศจิกายน 2557) ถึงวันครบกำหนดสิทธิการเช่าที่ดิน ณ วันที่ 3 สิงหาคม 2584

1.7 ประเมินการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์

ข้อมูลที่จะอยู่ในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีตและเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ระบุอยู่ใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558” และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่รับรองหรือรับประกันข้อมูลในส่วนนี้ และไม่รับรองหรือรับประกันการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ระบุในประมาณการ รวมตลอดจนไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรืออาจจะบรรลุผลหรือถูกต้อง เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่บนสมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลขซึ่งบริษัทฯ พิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

(โปรดพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 1.4.6 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน¹
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558

	กรณี พื้นฐาน ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ²	325.92
ดอกเบี้ยรับ	0.66
รวมรายได้	326.58
ค่าเช่าที่ดิน	14.19
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.78
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	309.61
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	15.58
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ตัดจ่าย	27.32
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ³	64.88
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	201.83
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์	27.32
หักออก รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(10.27)
บวกกลับ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง	3.44
บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า ³	10.08
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน	232.40
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	8.28
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวม	240.68
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	100.00
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน^{4,2} (ล้านบาท)	240.68

หมายเหตุ

- (1) ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน เป็นส่วนหนึ่งของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่จัดเตรียมโดยบริษัทฯ และสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด) ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษาได้ใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558”

- (2) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในกรณีต่าง ๆ (โปรดพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำกร) เท่ากับ ~~21.67~~30.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ ~~6.65~~9.26 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ
- (3) เนื่องจากนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate) โดยพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมตลอดอายุสัญญาเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยทางบัญชีแตกต่างจากจำนวนดอกเบี้ยที่จ่ายจริง
- (4) ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน ขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ซึ่งอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินหรือมีภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 ข้างต้นได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558” ที่บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติ และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติ และประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558”

เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 ของกองทรัสต์จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในส่วนที่ 2 ข้อ 5.2 การวิเคราะห์ความผันผวน ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักที่กำหนด นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่น ๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

1.8 การกู้ยืมเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงินในขนาดและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ภายหลังวันก่อตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในเบื้องต้น ผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินจำนวนไม่เกิน 1,470 ล้านบาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ผู้กู้	ทรัสต์กระทำในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,370 ล้านบาท - เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก วงเงินกู้ระยะสั้นจำนวนไม่เกิน 100 ล้านบาท - เพื่อใช้ในการสนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและการบริการ
อัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ตลอดจนอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.5 อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาว 1,370 ล้านบาท - ระยะเวลาไม่เกิน 12 ปี ได้รับยกเว้นการชำระคืนเงินต้น 5 ปี วงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 100 ล้านบาท - ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี และมีการพิจารณาทบทวนวงเงินทุกปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อนึ่ง กองทรัสต์สามารถรี

	ไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ ซึ่งในการรีไฟแนนซ์เงินกู้ดังกล่าว ทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย รวมถึงสถานะทางการเงินและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์สูงสุด
หลักประกันการกู้ยืม	- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน สิทธิการเช่าในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก (รายละเอียดราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ราคาประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน) - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี การดำเนินการตาม 1. - 3. ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้กูกำหนด
ข้อปฏิบัติทางการเงิน (Financial Covenant)	- กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (the Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าว คำนวณจากการเงินประจำปีปฏิทินและจะถูกตรวจสอบในงวดแรกภายหลังวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์
ข้อ ต ก ล ง ข อ ง ผู้ กู้ (Covenants)	ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ - ก่อนหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อนหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใด ๆ กับสถาบันการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ - ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่ทรัพย์สินในขนาดของกองทรัสต์ <u>ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณี</u>

	ที่สามารถกระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กู้จะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไปผู้กู้จะไม่ทำสัญญาเช่าและบริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี ก่อนได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ เว้นแต่อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและบริการดังกล่าว สูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและบริการก่อนหน้านี้ และไม่มีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า โดยผู้กู้จะแจ้งให้ผู้ให้กูทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันทำสัญญาเช่าและบริการดังกล่าว
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาสินเชื่อที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

ทั้งนี้ บริษัท มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีวงเงินในการสนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าในอนาคต ทำให้สามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อนำมาใช้สนับสนุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และการจ่ายเงินประกันการเช่าของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี เว้นแต่ในกรณีที่มีประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ซึ่งบริษัท เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ว่าเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด หรือเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่บริษัท ได้รับจากธนาคารพาณิชย์รายอื่นในการกู้ยืม

จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืมอาจจะแตกต่างจากที่เปิดเผยข้างต้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาพแวดล้อมในตลาด มูลค่าเงินทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ และมูลค่าการลงทุนสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยบริษัท จะพิจารณาใช้เงินกู้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ในจำนวนที่เหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

1.9 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์		รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการ ทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	อัตราพื้นฐาน ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเงิน สดที่เหลือจากการระดมทุนในการเพิ่ม ทุนแต่ละครั้ง ทั้งนี้ ราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่า ทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลัก ประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่ นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมพื้นฐานจะ คิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่า นั้นยังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และ ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตาม บัญชีของเงินลงทุนในตราสารทาง การเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทาง การเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินอื่น ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้มาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์		รายครึ่ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการ ทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเงิน สดที่เหลือจากการระดมทุนในการเพิ่ม ทุนแต่ละครั้ง ทั้งนี้ <u>ราคาทุนของ</u> <u>ทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่า</u> <u>ทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง</u> <u>และราคาทุนของทรัพย์สินหลัก</u> ประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่ นำมาคำนวณค่าธรรมเนียม พื้นฐาน จะ คิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่า นั้น ยังมีผลบังคับใช้เท่านั้น <u>และ</u> <u>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตาม</u> <u>บัญชีของเงินลงทุนในตราสารทาง</u> <u>การเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทาง</u> <u>การเงิน</u>	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.5%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจด ทะเบียนของกองทรัสต์	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์		รายครึ่ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการ ทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว ได้รวมค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว)	ตามที่จ่ายจริง	<u>ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง</u> <u>(เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง เฉพาะกรณีที่ทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (เป็นค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน</u>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์		รายครึ่ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการ ทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
				ปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้าง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุน ในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ ที่เสนอขาย
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน เช่น ค่าธรรมเนียมเงินกู้ (Front End Fee)	-	-	1.5%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา อสังหาริมทรัพย์อื่น ที่มีค่าใช้จ่ายในการ ดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์		รายครึ่ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการ ทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์				
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ในกรณีที่มีการระดมทุน	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และ การจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตาม ส่วนที่ 2 ข้อ 11 ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียก เก็บจากกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ ในส่วนที่ 2 ข้อ 11 ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

1.10 เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท จัดตั้งขึ้นโดยมีเงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์ ดังนี้

- 1.10.1 มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบ (250) ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 1.10.2 มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือต่ำกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท
- 1.10.3 มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- 1.10.4 ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญโดยสรุปของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรทเท่านั้น (โปรดพิจารณารายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้)

2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- 2.1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 2.1.3 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง
- 2.1.4 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
- 2.1.5 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้ให้เช่าที่ดิน และคู่สัญญาของกองทรัสต์

- 2.1.6 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)
- 2.1.7 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกและบักเสาพาดสายไฟฟ้าของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2
- 2.1.8 ความเสี่ยงจากสัญญาให้เช่าพื้นที่หลังคา
- 2.1.9 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ ภายหลังจากการระงับแผนในการชำระค่าเช่าของดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง
- 2.2 **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์**
 - 2.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
 - 2.2.2 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
 - 2.2.3 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
 - 2.2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
 - 2.2.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์นำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก
- 2.3 **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**
 - 2.3.1 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
 - 2.3.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ
 - 2.3.3 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
 - 2.3.4 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - 2.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

- 2.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- 2.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- 2.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 2.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
- 2.4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 2.4.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- 2.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 2.4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- 2.4.6 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร
- 2.4.7 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- 2.4.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 2.4.9 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 2.4.10 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม