

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัท ดบลิเวเฮเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เลขทะเบียนบริษัท 0115557007350 โทรศัพท์ 0-2753-3750 โทรสาร 0-2753-2750 ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust : WHART) มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วน ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) โดยทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ทรัพย์สินอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม การลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงินอื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ เงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วน เมื่อหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว จะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวนไม่เกิน [•] ล้านบาท ([จำนวนตัวอักษร] บาท)

1. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในเอกสารฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ยังอาจมีความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตที่บริษัทฯ ยังไม่อาจคาดการณ์ได้ในขณะนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เชื่อว่าความเสี่ยงที่ในปัจจุบันไม่มีความสำคัญที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งในเอกสารฉบับนี้ ไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่า กองทรัสต์จะดำเนินการมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรือไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทรัสต์

อนึ่ง ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า "เชื่อว่า" "คาดหมายว่า" "มีแผนจะ" "ตั้งใจ" "ประมาณ" "คาดว่า" เป็นต้น หรือการประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่น ๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทฯ นั้นมิได้เป็นการรับรองผลประกอบการ หรือเหตุการณ์ในอนาคต และผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนก็ได้ สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากแหล่งข้อมูลของหน่วยงานภาครัฐและบุคคลภายนอก โดยที่บริษัทฯ มิได้ทำการตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และบริษัทฯ ได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างละเอียด เพื่อให้ทราบถึงสถานะที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจสอบได้ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยคือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่บริษัทฯ มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

1.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

1.1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

จะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้ค่าใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้
อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัท พิจารณาและถือตาม
ในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความ
ชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขต
ของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ
ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบ
และสอบทานของบริษัท นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหนี้ที่เพิ่มเติม
อันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่
เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่
กองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) มีข้อจำกัดในแง่
ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะ
รับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม
บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับ
ผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ทั้งนี้เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

1.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่ เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ WHA Mega
Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตาม
ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือ
การควบคุมของกองทรัสต์ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมี
นัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม อายุสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คาดว่าจะมีอายุสิทธิการเช่า
คงเหลือประมาณ 26 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ประมาณวันที่ 1 พฤศจิกายน 2557) ซึ่งถือว่า
มีระยะเวลานานพอสมควร ในการจัดหาประโยชน์ได้จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

1.1.3 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกัน กับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ต่อการประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง เนื่องจากใกล้กับแหล่งนิคมอุตสาหกรรม และมีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่าได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าให้เข้ามาเป็นระยะเวลานาน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

1.1.4 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

โครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งแรกนี้ มีจุดเด่นในการดำเนินธุรกิจให้บริการเช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้เช่าหลักของโครงการเป็นผู้ประกอบธุรกิจชั้นนำของโลก ตัวอย่างเช่น บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งมีสัดส่วนการเช่าพื้นที่อาคารอยู่ที่ประมาณร้อยละ 53.15 ของพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก รวมทั้งพบว่าสัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเทียบกับรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 อยู่ที่ประมาณร้อยละ [54.43] ของรายได้รวมทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก ดังนั้น หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

1.1.5 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้ให้เช่าที่ดิน และคู่สัญญาของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และการบอกเลิกสัญญาเช่า และสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า

กรณีผู้เช่าพื้นที่ในอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมทั้งพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคาร ไม่ชำระค่าเช่าหรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผลประกอบการและรายได้ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า หรือการที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กล่าวคือ รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากการให้เช่าพื้นที่และ/หรือให้บริการแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่าและ/หรือสัญญาให้บริการ หากผู้เช่าต่าง ๆ ลดความต้องการในการใช้บริการอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า หรือพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารดังกล่าว หรือหากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลประกอบการของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการของผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลา การเช่าเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า และกองทรัสต์ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ หรือการหาผู้เช่ารายใหม่มีความล่าช้า จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะโอนเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการในรูปเงินสดจำนวนประมาณ 32 ล้านบาท ให้แก่กองทรัสต์ โดยเงินประกันดังกล่าวจะโอนให้กองทรัสต์พร้อมกับการรับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นกับผู้เช่า ภายในวันโอนกรรมสิทธิ์และการโอนสิทธิการเช่า เงินประกันดังกล่าวจะนำมาใช้เป็นหลักประกันของกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดหรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด (อนึ่ง เงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการที่ผู้เช่าให้ไว้ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ มีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 157 ล้านบาท (ข้อมูลจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 24 กรกฎาคม 2557) โดยในการชำระราคาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะนำเงินประกันดังกล่าวส่วนหนึ่งจำนวนประมาณ 125 ล้านบาท ไปชำระราคาดังกล่าว โดยใช้วิธีให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หักเงินดังกล่าวไปชำระราคาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก และหลังจากหักเงินประกันชำระราคาดังกล่าว จะคงเหลือเงินประกันในรูปเงินสดจำนวนประมาณ 32 ล้านบาท) นอกจากนี้ เงื่อนไขของสัญญาเช่าต่าง ๆ โดยเฉพาะสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าแบบ Built-to-Suit ยังกำหนดไว้ว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าสินไหมทดแทนเท่ากับค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์มีสิทธิรับเงินประกันการเช่า และเงินประกันการบริการทั้งหมด เพื่อชดเชยค่าเช่าให้กับกองทรัสต์

- (2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ให้เช่าที่ดิน หรือผู้ให้สิทธิในการใช้ที่ดิน ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาให้สิทธิในการเช่าที่ดิน หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากโครงการตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน

การลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน กล่าวคือ กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 666 และ 38919 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แม้ว่ากองทรัสต์จะดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องโดยชอบด้วยกฎหมาย กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงภายใต้สัญญาเช่า และการใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางประการ อาทิ หากผู้ให้เช่าที่ดิน (เจ้าของที่ดิน) ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าที่ดินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีเพียงสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าเท่านั้น ซึ่งค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไป หรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

- (3) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทรัสต์จะเข้าทำสัญญาจะซื้อขาย สัญญาโอนสิทธิเช่า และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้สัญญาแก่กองทรัสต์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำ

พิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายใน
ระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

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

ทางเข้าออกด้านทิศเหนือซึ่งเป็นทางเข้าออกหนึ่งในสองทางของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) เป็นทางเข้าออกผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 (ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่าเหนือโฉนดที่ดินเลขที่ 6781 นี้) โดยได้จดทะเบียนภาระจำยอมเรื่องทางเดินเพื่อเป็นภาระทรัพย์สินให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 666 ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม ไม่ได้มีการดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 เพื่อเป็นภาระทรัพย์สินให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 38919 ซึ่งเป็นที่ดินอีกโฉนดหนึ่งที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ 38919 จะไม่มีสิทธิใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 เป็นภาระทรัพย์สินทางเข้าออก นอกจากนี้ แม้ว่าในสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 666 และ 38919 จะระบุว่าผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 เป็นทางเข้าออกตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าที่ดินซึ่งให้ความยินยอมดังกล่าวเป็นเพียงเจ้าของรวม 3 ใน 4 คนของเจ้าของรวมทั้งหมดของที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 ดังนั้น กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เจ้าของรวมของโฉนดเลขที่ 6781 อีก 1 คน อาจอ้างว่าไม่เคยให้ความยินยอมแก่ผู้เช่าโฉนดเลขที่ 38919 ในการให้ใช้ที่ดิน อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 666 และ 38919 ซึ่งมีพื้นที่ติดกันยังสามารถใช้ทางภาระจำยอมเพื่อเข้าออกโดยใช้ผ่านโฉนดเลขที่ 666 ได้ซึ่งปัจจุบันผู้เช่าโครงการก็ใช้ทางออกดังกล่าวนี้

นอกจากนี้ ในปัจจุบัน ทางเข้าออกดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงทางเข้าออกหนึ่งในสองทางของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งหากเกิดเหตุใด ๆ ที่อาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกดังกล่าว กองทรัสต์ยังสามารถใช้ทางเข้าออกอีกทางหนึ่งที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างถนนเป็นทางเชื่อมจากกรมชลประทานโดยอยู่ทางด้านทิศตะวันออก มีความกว้างประมาณ 8 เมตรสำหรับทางเข้า และประมาณ 8 เมตรสำหรับทางออก-ซึ่งปัจจุบันผู้เช่าโครงการก็ใช้ทางออกดังกล่าว ทั้งนี้ แม้กรมชลประทานสงวนสิทธิในการปิดทางเชื่อมเพื่อประโยชน์ทางการชลประทาน อย่างไรก็ตาม มีความเสี่ยงต่ำมากที่กรมชลประทานจะปิดทางเชื่อมดังกล่าว เนื่องจากเงื่อนไขในการอนุญาตของกรมชลประทานกำหนดว่า จะต้องเปิดถนนเป็นทางสาธารณะเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนให้ผ่านไปมาได้ และให้ใช้ทางเชื่อมเพื่อสาธารณะประโยชน์ ดังนั้น บริษัทฯ เห็นว่าได้มีการจัดให้มีการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นไว้อย่างเพียงพอ และเหมาะสมแล้ว

1.1.7 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกและปักเสาพาดสายไฟฟ้า ของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

ทางเข้าออกของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 เป็นทางเข้าออกที่ติดต่อกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ อย่างไรก็ตาม ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับอนุญาตจากการรถไฟแห่งประเทศไทยให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการและได้ใช้ทางเข้าออกดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการดังกล่าวจากการรถไฟแห่งประเทศไทยโดยตรง โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)

นอกจากนี้ สำหรับที่ดินที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าเข้าโครงการนั้นเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำเนินการ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้า และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)

อย่างไรก็ดี ยังไม่อาจคาดหมายได้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยจะใช้ระยะเวลาในการพิจารณาเพื่ออนุญาตข้างต้นเพียงใดและผลการพิจารณาจะเป็นอย่างไรเนื่องจากเป็นดุลพินิจของการรถไฟแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการจากการรถไฟแห่งประเทศไทยแล้ว การรถไฟแห่งประเทศไทยอาจเพิกถอนการอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าว อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ในโครงการดังกล่าวของกองทรัสต์ และสำหรับที่ดินเพื่อปักเสาพาดสายไฟฟ้านั้น เมื่อกองทรัสต์สามารถเข้าที่ดินดังกล่าวได้แล้ว คาดหมายได้ว่าจะมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และเมื่อครบระยะเวลาเช่า การรถไฟแห่งประเทศไทยอาจไม่ต่ออายุการเช่าให้ได้

สำหรับความเสี่ยงจากการเพิกถอนการอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกและยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อปักเสาพาดสายไฟฟ้านั้น มีความเสี่ยงต่ำมากที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจะเพิกถอนการอนุญาตและยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว เนื่องจากถนนของการรถไฟแห่งประเทศไทยซึ่งเชื่อมต่อกับบริเวณที่กองทรัสต์จะได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นถนนซึ่งการรถไฟแห่งประเทศไทยเองต้องใช้เพื่อเข้าสู่สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง (Inland Container Depot หรือ ICD) ของตนเอง ที่การรถไฟแห่งประเทศไทยได้พัฒนาสถานีดังกล่าวขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกในการให้บริการเกี่ยวกับสินค้าประเภทตู้คอนเทนเนอร์ทั้งขาเข้าและขาออกแก่ผู้ส่งออก ผู้นำเข้า และบุคคลทั่วไป อีกทั้งจากการสำรวจพื้นที่พบว่า บริเวณดังกล่าวเป็นทางที่มีบุคคลที่อาศัยในชุมชนใกล้เคียง ตลอดจนบริษัทห้างร้านเอกชนจำนวนมากที่ใช้ทางเชื่อมกับทางของการรถไฟแห่งประเทศไทยเช่นเดียวกันในการเดินทางสัญจรไปมา และในปัจจุบันได้มีการพัฒนาและปรับปรุงขยายถนน เป็นถนนคอนกรีตหลายช่องทาง พร้อมเสาไฟฟ้าขนาดใหญ่เพื่อรองรับการขยายตัวของสถานี ICD ที่เพิ่มขึ้นและเพื่ออำนวยความสะดวก

สะดวกสำหรับการเดินทางขนส่งของผู้ใช้บริการสถานี ICD จึงไม่มีเหตุที่จะคาดหมายได้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยจะนำที่ดินส่วนที่เป็นถนนดังกล่าวไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น และสำหรับที่ดินที่ใช้ในการปักเสาไฟฟ้าในตรารบใต้ที่การรถไฟแห่งประเทศไทยยังคงใช้ประโยชน์ในที่ดินของตนเองเป็นถนนอยู่ ย่อมไม่มีเหตุที่จะไม่ต่ออายุการเช่าให้ เนื่องจากไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ใด ๆ แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ จากการสำรวจพื้นที่ยังพบว่าเอกชนรายอื่น ๆ ได้ทำการปักเสาไฟฟ้าในแนวเดียวกันกับเสาไฟฟ้าของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 เช่นกัน หากการรถไฟแห่งประเทศไทยจะเพิกถอนการการอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกดังกล่าวหรือไม่ต่ออายุการเช่า ย่อมต้องเพิกถอนการอนุญาตที่ให้กับเอกชนที่เกี่ยวข้องทุกรายโดยไม่เลือกปฏิบัติ ซึ่งการกระทำดังกล่าวย่อมจะส่งผลกระทบต่อประชาชนทั่วไป ดังนั้น จึงมีความเป็นไปได้น้อยที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจะเพิกถอนการอนุญาตดังกล่าว

อนึ่ง หากการรถไฟแห่งประเทศไทยไม่อนุญาตหรือเพิกถอนการอนุญาตในภายหลัง กองทรัสต์มีมาตรการป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น คือ

- สำหรับเรื่องทางเข้าออก กองทรัสต์สามารถยื่นเรื่องขอให้ศาลมีคำสั่งเปิดทางให้แก่กองทรัสต์ โดยอ้างว่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยดังกล่าวเป็น “ทางจำเป็น” ตามมาตรา 1349 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งตามกฎหมายแล้วศาลสามารถสั่งให้เปิดทางจำเป็นพอสมควรแก่ความจำเป็นของผู้ร้องขอ และอาจกำหนดให้ผู้ร้องขอชดเชยค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกใช้เป็นทางจำเป็นตามสมควร โดยระหว่างที่รอคำพิพากษา กองทรัสต์สามารถยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวเป็นกรณีฉุกเฉิน โดยขอให้ศาลมีคำสั่งเปิดทางจำเป็นระหว่างพิจารณาก่อนมีคำพิพากษาได้ด้วย โดยศาลสามารถมีคำสั่งได้ทันทีโดยไม่ต้องรอการไต่สวนเจ้าของที่ดินก่อน นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังตกลงว่า ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินทางเชื่อมแล้ว หากต่อมาการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาตดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะดำเนินการประสานงานหรือเรียกร้องกับการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณายกเลิกการเพิกถอนการอนุญาตดังกล่าว รวมตลอดจนการให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่อกองทรัสต์ในการใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอเปิดทางจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเอง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าเปิดทางจำเป็น หรือค่าใช้จ่ายหรือค่าสิทธิอื่นเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเชื่อมทาง
- สำหรับการปักเสาพาดสายไฟฟ้า กองทรัสต์สามารถยื่นคำร้องต่อศาลขอให้คำสั่งให้การรถไฟแห่งประเทศไทยยอมให้กองทรัสต์ใช้พื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าได้ เมื่อกองทรัสต์ชำระค่าทดแทนตามสมควรแล้ว ตามมาตรา 1352 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้เช่าหรือรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้ว เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในแต่ละคราว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะประสานกับการรถไฟแห่งประเทศไทย

ประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณาต่ออายุการเช่าออกไป ด้วยค่าใช้จ่ายของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเอง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าว

หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ไม่สามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตหรือเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ (ไม่รวมถึงกรณีที่มีการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาต หรือไม่ต่ออายุการเช่า ภายหลังจากกองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเชื่อมต่อทางเพื่อผ่านเข้าออกของโครงการศูนย์กระจายสินค้า และเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่ปักเสาวาดสายไฟฟ้าได้แล้ว) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดการให้กองทรัสต์มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะและมีสิทธิเช่าพื้นที่ปักเสาวาดสายไฟฟ้ากับการรถไฟแห่งประเทศไทยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ดังกล่าว มิฉะนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะซื้อทรัพย์สินโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 คืนจากกองทรัสต์ในราคาเท่ากับราคาที่ดินดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นขายให้แก่กองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกิดขึ้นดังกล่าว

1.1.8 ความเสี่ยงจากสัญญาให้เช่าพื้นที่หลังคา

ในส่วนของพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistic Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ที่จะให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์นั้นยังไม่มีผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 1 จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 3 จำกัด, และบริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 6 จำกัด ซึ่งบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทร่วมทุนของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยการให้เช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารเรียบร้อยแล้ว

สำหรับพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ที่จะให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์นั้นยังไม่มีผู้เช่า เนื่องจากอยู่ระหว่างการเปิดประมูลโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาของหน่วยงานราชการ จึงเป็นความเสี่ยงที่ทำให้กองทรัสต์จะไม่มีรายได้จากหลังคาตามที่ได้คำนวณไว้ในขณะที่ลงทุน ด้วยเหตุดังกล่าว หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทร่วมทุนของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปีนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทร่วมทุนของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำ)

นอกจากนี้ การดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาจกระทบต่อการใช้สอยของผู้เช่าอาคารดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All risk insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้น

1.1.9 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ หลังการระดมทุนในการชำระค่าเช่าของฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุด

ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ โดยตามสัญญาดังกล่าวกำหนดให้ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีหน้าที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 หรือ ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากไม่มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ) นั้น หากครบกำหนดตามระยะเวลาที่ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สัญญาไว้แล้ว แต่กองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

บริษัทฯ จะแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัทฯ ดังนั้น การบริหารจัดการโครงการโดยผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (1) การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า (2) การติดต่อ ประสานงานระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่า รวมทั้งรับผิดชอบ และนำส่งภาษีโรงเรือน และที่ดิน และ/หรือ ภาษี บำรุงท้องถิ่นในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ (3) การจัดหาบริษัทประกันภัย และชำระเบี้ยประกันภัย (สำหรับประกัน ความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน) โดยให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ และ (4) การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษา ทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ไม่ สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ จะส่งผลกระทบต่อผล ประประกอบการของกองทรัสต์ หรือหากบริษัทฯ ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สิน ของกองทรัสต์แทน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือหากไม่สามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ดีเทียบเท่ากับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจส่งผลกระทบต่อ ผลทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผล กระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะได้จัด ให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร 30 ปี โดยจะมีการ พิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบ การควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการ อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้อง แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติ ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารโครงการ ก่อนการแต่งตั้ง

1.2.2 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหา ผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทาง ธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และ อาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินงานธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ส่วนใหญ่เป็นผู้ถือหุ้นของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ด้วยเช่นกัน ดังนั้น จึงคาดว่าจะสามารถรักษาบุคลากรที่สำคัญดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

1.2.3 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แล้วเสร็จ บริษัทฯ จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ จะแต่งตั้งให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการโครงการ

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น

- ธุรกรรมของกองทรัสต์ที่เกิดจากการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าจัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียมแฟคทอรี แอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนฯ”) อีกด้วย ซึ่งตามที่ได้รับแต่งตั้งจากกองทุนฯ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทำหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนของกองทรัสต์ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีข้อผูกพันที่จะไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนฯ ตามสัญญาตกลงกระทำการที่ได้ให้แก่กองทุนฯ จำนวน 4 ฉบับ ซึ่งแต่ละฉบับจัดขึ้นในเวลาที่กองทุนฯ ลงทุนในทรัพย์สินของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แต่ละครั้ง ตั้งแต่เวลาที่จัดตั้งกองทุนฯ และการเพิ่มทุนแต่ละครั้ง รวม 3 ครั้ง สัญญาตกลงกระทำการทั้ง 4 ฉบับ จะมีความคล้ายคลึงกัน แต่แตกต่างกันในรายละเอียดและทรัพย์สินของกองทุนฯ ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีข้อผูกพันที่จะไม่แข่งขัน สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการทั้ง 4 ฉบับรวมได้ดังนี้

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงและรับรองต่อกองทุนฯ ว่า ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทุนฯ โดยได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคลังสินค้าและโรงงาน ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงการจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียมแฟคทอรี แอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“ทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุน”) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะตกลงเกี่ยวกับการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนดังต่อไปนี้

ในการดำเนินธุรกิจประเภทคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใด ๆ เพื่อให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และ/หรือโรงงานของตน ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนฯ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงเสนอทรัพย์สินที่กองทุนฯ เข้าลงทุนให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หาก

- (1) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ และ
- (2) ทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

จากข้อกำหนดข้างต้น หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ลูกค้า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความผูกพันที่จะต้องเสนอทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้แก่ลูกค้าพิจารณา ก่อนทรัพย์สินของตน ดังนั้น การทำหน้าที่ของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินของทั้งกองทุนฯ และกองทรัสต์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรไม่มีผู้เช่าพร้อมกัน ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อการที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งบริหารทรัพย์สินทั้งของกองทุนฯ และกองทรัสต์จะนำเสนอทรัพย์สินของกองทุนฯ หรือ กองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าพิจารณา

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- (1) การเลือกลงทุนในคลังสินค้าหรือศูนย์กระจายสินค้า บริษัทฯ จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารที่สร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าแล้ว ในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย และมีที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามแนวทางการคัดเลือก

อสังหาริมทรัพย์ และการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ทุก
ครั้งอย่างเคร่งครัด

- (2) เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะ
ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (2.1) การไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังนี้

- (2.1.1) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนา
โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ
อาคารโรงงาน (logistics facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากดับบลิวเอชเอ คอร์
ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใด ๆ เพื่อ
การให้เช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์
กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของตนซึ่งตั้งอยู่ใน
รัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่
จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตาม
เงื่อนไขดังนี้

- (ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์
และ

- (ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจ
ของลูกค้าหรือนายหน้า

- (2.1.2) หากทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนฯ
ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปพร้อมกับ
ทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้น

- (2.1.3) อย่างไรก็ตาม ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของ
ข้อกำหนด (2.1.1) และ (2.1.2) ข้างต้น

- (ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แสดงให้กองทรัสต์เห็น โดยนำเสนอ
เอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์เพื่อ
ประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของ
ลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ
ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับ

ลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ หรือ

(ข) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

(2.1.4) กองทรัสต์และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือกองทุนฯ มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ จะไม่ถือว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผิดสัญญาในข้อนี้

(2.2) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการมีผลใช้บังคับ ให้แก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินในประเทศไทยประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ตามสัญญานี้ จะไม่ใช่บังคับในกรณีที่ทำให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ หรือทำให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกเป็นผู้ผิดนัดซึ่งตนได้ทำไว้กับนิติบุคคลใด ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่า หุ่นส่วน หรือผู้ร่วมลงทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือบริษัทย่อยของตน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)

(2.3) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีผลใช้บังคับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น

- (2.4) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายการ

1.2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีความประสงค์จะกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน ไม่เกิน 1,370 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินระยะสั้นจำนวนไม่เกิน 100 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและการบริการในการบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น การบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือการรับโอนสิทธิในกรรมสิทธิ์ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้ อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) การเสนอขายหุ้นกู้ (เท่าที่กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ทำได้) หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการกู้ยืมของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เท่าที่กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ทำได้ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เป็นสำคัญ

1.2.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์นำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

บริษัทฯ จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการซึ่งกองทรัสต์จะได้รับโอนจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม มาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก จำนวนไม่เกิน 125 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ของเงินประกันการเช่าและการบริการทั้งหมดของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนครั้งแรก

จากการที่กองทรัสต์นำเงินประกันมาใช้ดังกล่าว บริษัทฯ อาจมีความจำเป็นต้องกันเงินรายได้บางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ในการคืนเงินประกันตามความเหมาะสมโดยอาจมิได้สำรองไว้จนเต็มจำนวนตลอดเวลา เพื่อการบริหารจัดการเงินสดของกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือกรณีที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินประกันแก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และกองทรัสต์ไม่อาจจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ การดำเนินการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและรายได้ของกองทรัสต์และอาจทำให้จำนวนผลประโยชน์ตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใดที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีจำนวนลดลง

อย่างไรก็ดี การนำเงินประกันมาใช้ดังกล่าว ช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น กล่าวคือ จะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่ำลง เมื่อเทียบกับต้นทุนเงินกู้ยืมหรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น โดยบริษัทฯ ได้คำนึงถึงระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ เงื่อนไขเกี่ยวกับการคืนเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ในการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้อย่างรอบคอบ

บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารสภาพคล่องโดยจะรักษาระดับเงินสดสำรองและ/หรือวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้นจากผู้ให้กู้ โดยบริษัทฯ จะกันเงินประกันการเช่าและการบริการส่วนที่เหลือจำนวนประมาณ 32 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 20 ของเงินประกันการเช่าและการบริการทั้งหมด) ไว้เพื่อคืนให้แก่ผู้เช่าหากผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือกรณีที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการและกองทรัสต์ไม่อาจจัดหาผู้เช่ารายใหม่

มาทดแทนได้ ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาถึงความน่าจะเป็นของเหตุการณ์ที่จะต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการเป็นจำนวนเกินกว่าร้อยละ 20 ของเงินประกันการเช่าและการบริการรวม ซึ่งหมายถึงอัตราค่าเช่าพื้นที่จะลดต่ำลงจากปัจจุบันที่ร้อยละ 100 เหลือร้อยละ 80 มีโอกาสเป็นไปได้เล็กน้อยมาก เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานและอัตราค่าพื้นที่ของโครงการที่จะลงทุนในอดีต ทั้งนี้ ในปีพ.ศ. 2560 จะเป็นปีที่จะต้องชำระคืนเงินประกันการเช่าและการบริการในวันที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า) สูงสุดเป็นจำนวนเงินประมาณ 56.06 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ณ วันที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าแต่ละรายมีระยะเวลาไม่ตรงกัน กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการสภาพคล่องเพื่อคืนเงินประกันการเช่าและการบริการตามที่กำหนดได้ โดยในทางปฏิบัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสอบถามความต้องการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายเดิมล่วงหน้าอย่างน้อย 3-6 เดือนก่อนสัญญาจะสิ้นสุดลง ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์สามารถใช้เงินสดสำรองของกองทรัสต์ และ/หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าใหม่ เพื่อจ่ายคืนเงินประกันการเช่าและการบริการให้แก่ผู้เช่าเดิม

1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.3.1 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบัน สภาวะทางการเมืองในประเทศประสบกับสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองและหากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์

1.3.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

แม้ว่าวิกฤตการณ์เศรษฐกิจโลกยังคงมีผลกระทบเกิดขึ้นอยู่และอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของไทยอยู่บ้าง แต่อย่างไรก็ดีคาดว่าจะส่งผลกระทบที่ไม่รุนแรงนัก เพราะไทยส่งสินค้าไปยุโรปในสัดส่วนที่ไม่มาก และคาดว่าจะวิกฤตจะถูกแก้ไขได้ในระยะเวลาไม่นาน และเนื่องจากการขอรับการส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทยยังคงอยู่ในระดับสูง จึงน่าจะเป็นส่วนสนับสนุนสำคัญในการเคลื่อนย้ายทุนและเทคโนโลยีบางส่วนจากญี่ปุ่นและยุโรปมายังประเทศไทยมากขึ้น นอกจากนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงสภาวะเศรษฐกิจ หรือนโยบายภาครัฐ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ เป็นต้น จะมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าของผู้เช่า

ปัจจุบันและผู้ถือหุ้นใจจะเช่าอาคารประเภทดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จากผู้ประกอบการต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากนี้ ความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

1.3.3 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

1.3.4 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สภาพทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ

- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

1.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- ความไม่แน่นอนของอัตราค่าเช่าสำหรับการปักเสาพาดสายไฟฟ้าในพื้นที่ของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย และ

- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เช่น การปรับปรุงอาคารใหม่ (Major Renovation) ที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

1.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.6 การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และวิธีการคำนวณค่าเช่าและค่าบริการ ทำให้กองทรัสต์มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีอาคารว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการลดต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและ

สัญญาบริการ หรือด้วยสถานะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ภายใต้เงื่อนไขที่
กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่า
เช่าและค่าบริการใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญ
แล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่าราย
ใดบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ บริษัทฯ ไม่สามารถ
รับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดิม

และเนื่องจากในอาคารรูปแบบ Built-to-Suit เป็นอาคารที่มีลักษณะเฉพาะและมีพื้นที่ขนาดใหญ่ ที่ออกแบบและ
ก่อสร้างเพื่อผู้เช่าที่มีลักษณะความต้องการเฉพาะด้าน ดังนั้น กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการจัดหาผู้เช่า
ใหม่ที่เหมาะสมตามอัตราค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับได้ เนื่องจากผู้เช่าโดยทั่วไปอาจไม่มีความต้องการเช่าอาคารที่
มีลักษณะเฉพาะแบบ Built-to-Suit หรือมีความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีคุณสมบัติน้อยกว่าคุณสมบัติของอาคาร
รูปแบบ Built-to-Suit ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าอาจประสงค์เช่าพื้นที่และทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์แต่ในอัตราค่า
เช่าที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับโครงการแบบ Built-to-Suit ได้ ซึ่งในกรณีนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการ
ไม่ได้รับค่าเช่าตามที่ได้คาดการณ์ไว้ว่าจะได้รับสำหรับการเช่าอาคารแบบ Built-to-Suit และอาจส่งผลกระทบต่อ
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าทำกับกองทรัสต์นั้น ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามีระยะเวลา
ตั้งแต่ 2 ถึง 10 ปี ประกอบกับพื้นที่ของอาคารคลังสินค้า และ/หรือ ศูนย์กระจายสินค้าเหมาะสมเป็นอย่างยิ่งใน
การทำธุรกิจของผู้เช่า และทำเลที่ตั้งของโครงการต่าง ๆ มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่ง จึงมีโอกาสสูง
มากที่ผู้เช่าต่าง ๆ จะต่อสัญญาเช่าต่อไปเมื่อครบอายุการเช่า และแม้ว่าผู้เช่าเดิมไม่ต่ออายุการเช่า การจัดหาผู้เช่า
รายใหม่นั้นคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้ไม่ลำบาก เนื่องจากโครงการมีศักยภาพ ประกอบกับตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่
เป็นศูนย์กลางด้านคมนาคมและโลจิสติกส์ของประเทศ และในกรณีการให้เช่าพื้นที่ แบบ Built-to-Suit เป็นกรณีที่
มีการตกลงทำสัญญาก่อนการก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการที่ไม่มีผู้เช่าจึงอยู่ในระดับต่ำ และโครงการในลักษณะ
นี้ ผู้เช่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะต่อสัญญาเช่าเนื่องด้วยโครงการดังกล่าวมีจุดเริ่มต้นจากการจัดทำทำเลที่ตั้ง
ร่วมกับผู้เช่า รวมถึงการให้ความสำคัญในการออกแบบการก่อสร้างและการให้บริการ เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่
ลูกค้าซึ่งสร้างความพึงพอใจและความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่า ประกอบกับค่าใช้จ่ายของผู้เช่าหากต้องย้ายสถานที่
เพื่อประกอบกิจการไปยังสถานที่แห่งใหม่จะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง ดังนั้น ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลัก
ตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาจึงอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ยัง
สามารถนำโครงการแบบ Built-to-Suit มาปรับรายละเอียดเพื่อให้เหมาะสมและตรงกับความต้องการของผู้เช่า
รายใหม่ได้ โดยอาศัยความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง คุณภาพงานก่อสร้างและงานระบบ รวมถึงความเข้าใจ
และรู้จักจริงของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างทำให้มั่นใจ
ได้ว่าการหาผู้เช่ารายใหม่จะสามารถดำเนินการได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม นอกจากนี้ ตามเงื่อนไขในสัญญา

เข้าส่วนใหญ่ระบุให้ผู้เช่าต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 3-12 เดือน ยังช่วยให้กองทรัสต์มีระยะเวลาในการวางแผนหาผู้เช่ารายใหม่พอสมควร

1.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance) ด้วย

ในปี 2554 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาอุทกภัยซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจและสังคมในวงกว้างโดยปัญหาอุทกภัยเป็นปัญหาซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และอาจมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยเหตุอุทกภัยอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินหรืออาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าปัจจุบันพิจารณาเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรือทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นจำนวนที่แตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ได้ก่อสร้างบนพื้นที่ดินที่ถมสูงกว่าบริเวณข้างเคียงและมีได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ซึ่งมีความเสี่ยงภัยต่อสถานการณ์อุทกภัยสูงหรือมีสถานการณ์อุทกภัยเกิดขึ้นสม่ำเสมอ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในโครงการดังกล่าวโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัยและให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์

1.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบ

ธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือโอนสิทธิต่าง ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

1.4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์หรือไม่ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจมีราคาต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรืออาจต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

1.4.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยถือเป็นเรื่องใหม่ที่เกิดขึ้นไม่นานและยังต้องอาศัยระยะเวลาในการพัฒนาตลาดดังกล่าวเพิ่มขึ้น แม้บริษัทฯ จะยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อนำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ก็ตาม การนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ดังกล่าวมิได้เป็นเครื่องรับประกันว่าตลาดการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะได้รับความนิยม หรือมีการพัฒนามากขึ้นเพียงใด หรือหากมีการพัฒนาแล้ว ยังไม่แน่อนว่าตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์จะมีสภาพคล่องหรือไม่อย่างไร

การประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐาน (Benchmark) ทั้งในและต่างประเทศอาจทำได้ยาก เนื่องจากกองทรัสต์เป็นผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนที่ค่อนข้างใหม่สำหรับประเทศไทย ปัจจุบันจึงยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐานซึ่งสามารถนำมาใช้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงที่ไม่แน่ชัดว่าตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยจะพัฒนาจนกลายเป็นตลาดที่ได้รับความนิยมในการลงทุนอย่างกว้างขวาง

1.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นกำหนดขึ้นโดยการตกลงกันระหว่างบริษัท และผู้จัดการการจัดจำหน่าย และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายในครั้งนี้อาจมีนัยสำคัญ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของคำแนะนำการลงทุนและการประมาณการณ์ของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดทุน
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ รวมทั้งที่มีได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน

1.4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาสถานะการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

นอกจากนี้ ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนยังขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม สำหรับผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้แตกต่างกัน

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.4.6 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร

เอกสารฉบับนี้ประกอบด้วยประมาณการกำไรของกองทรัสต์ โดยประมาณการทางการเงินดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด ทั้งนี้ แม้จะมีการระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานและประมาณการต่าง ๆ ซึ่งแม้ว่าบริษัทฯ จะเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้วก็ตาม แต่ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การแข่งขัน อุตสาหกรรม กฎระเบียบ ตลาดทุนและการเงิน ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตที่แท้จริงของกองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยง ดังนั้น ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุไว้ในประมาณการกำไรอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ ไม่อาจรับรองได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ประมาณการหรือจ่ายเงินแบ่งปันส่วนทุนตามที่ระบุในเอกสารนี้ได้

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และประมาณการกำไรเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากวิธีการในการคำนวณข้อมูลดังกล่าวและความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ

1.4.7 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ บริษัทฯ ต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

- (1) มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบ (250) ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน หรือต่ำกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท

- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ บริษัทฯ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.7 ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อ)

1.4.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทฯ ต้องดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายในเจ็ด (7) วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ได้รับเอกสารหลักฐานที่ต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากที่ได้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายในสอง (2) วันทำการนับแต่วันที่ส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์สามารถกำหนดวันเริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่ และจนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้จะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้โดยการทำการรายการนอกตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

1.4.9 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

1.4.10 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาระ ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าใน อสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่ กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน