<u>ส่วนที่ 1</u>

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทฯ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทฯ ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (WHABT)

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

1. **<u>สาระสำคัญของกองทรัสต์</u>**

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (WHABT)
ชื่อย่อ	WHABT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับโครงการ เอส เจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ลักษณะการเสนอขาย	เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนทั่วไปในครั้งแรก (Initial Public Offering, "IPO") โดยเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจำหน่าย
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือ และชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ไม่เกิน [202,000,000] หน่วย
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่เกิน [●] บาท (ซึ่งเมื่อรวมกับเงินกู้ยืมสถาบันการเงินสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน [●] บาท รวมจำนวนเงินที่ได้จากแหล่งเงินทุนทั้งสิ้นไม่เกิน [●] บาท ซึ่งกองทรัสต์จะใช้เงินจากแหล่งเงินทุนดังกล่าวเข้าลงทุนในทรัพย์สินมูลค่ารวมไม่เกิน 2,390 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	[●]บาทต่อหน่วย
ราคาเสนอขาย	[●]บาทต่อหน่วย
ลักษณะการเสนอขาย	เสนอขายต่อนักลงทุนดังต่อไปนี้

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
(1) เสนอขาย บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น")	ประมาณ [30,300,000] หน่วย โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรจริงให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะคิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายจริงได้ทั้งหมดหลังจากปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
(2) เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน	ประมาณ [●]
(3) เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่าย	ประมาณ [●]
(4) เสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อย	ประมาณ [●]

(โปรดดูนิยามของนักลงทุนแต่ละประเภทในส่วนที่ 3 ของแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน)

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
วิธีการจัดสรร	จัดสรรโดยใช้ดุลพินิจของผู้จัดการการจำหน่าย
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย
จำนวนเงินจองซื้อขั้นต่ำ	[●] บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ [●] บาท

1.2 ความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการลงทุนดังกล่าว เป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมทั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์และมูลค่าในเชิงธุรกิจของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ย อัตราผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ สำหรับราคาสูงสุดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกจะไม่เกิน 2,390 ล้านบาท (สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ที่ประมาณ 2,162 ล้านบาท หรือสูงกว่าประมาณร้อยละ 10.55) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและเทียบเคียงได้กับราคาลงทุนของสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในตลาด เนื่องจากหากพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนในปีแรกของกองทรัสต์ที่คาดการณ์อยู่ที่ประมาณร้อยละ [●] สำหรับอัตราผลตอบแทนรวม และร้อยละ [●] สำหรับอัตราผลตอบแทนสุทธิหลังหักอัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรง (อ้างอิงจาก ส่วนที่ 2 ข้อ 5 ประมาณการกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากจัดตั้ง) ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราเงินปันผลสุทธิ (Net Dividend Yield) จากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเทียบเคียงโดยพิจารณาจาก ประเภทของทรัพย์สินที่ลงทุน การลงทุนในกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่า และระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ (กรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่า) โดยกองทุนรวมที่เทียบเคียงได้จะมีอัตราเงินปันผลเฉลี่ย (Dividend Yield) เท่ากับร้อยละ [●] สำหรับอัตราผลตอบแทนรวม และร้อยละ [●] สำหรับอัตราผลตอบแทนสุทธิหลังหักอัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรง

ตารางแสดงผลตอบแทนเปรียบเทียบของกองทุนรวม

(อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยงวด 12 เดือนของกองทุนรวม ณ วันที่ 16 เม.ย. 2558)

	วันที่จัดตั้งกองทุนรวม	**กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า**	**อัตราผลตอบแทนรวม** (Gross Yield) **ร้อยละ**(1)	**อัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรง ร้อยละ**(2)	**อัตราผลตอบแทนสุทธิ** (Net Yield) **ร้อยละ**(3)
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
เฉลี่ย			[●]	[●]	[●]
กองทรัสต์(4)		**ผสม**	[●]	[●]	[●]

หมายเหตุ

(1) คำนวณจากจำนวนเงินปันผลหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(2) ทางที่ปรึกษาทางการเงินคำนวณจากสมมติฐานอายุเฉลี่ยคงเหลือของ [●],[●],[●]

(3) อัตราผลตอบแทนรวม หักลบ อัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรง

(4) อ้างอิงจาก ส่วนที่ 2 ข้อ 5 ประมาณการกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือน

(5) อัตราผลตอบแทนของ [●] คำนวณจากเงินปันผลต่อหน่วยปรับเต็มปี (annualized)

(6) อัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรงของ [●] คำนวณจากสัดส่วนสินทรัพย์สิทธิการที่กองทุนรวมเข้าลงทุนต่อมูลค่าการเข้าลงทุนรวม ร้อยละ [●] และระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือ ประมาณ [●] ปี (ที่มา รายงานประจำปี)

(7) อัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรงของ [●] คำนวณจากระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือ ประมาณ [●] ปี

อย่างไรก็ดี การกำหนดราคาทรัพย์สินสุดท้ายที่กองทรัสต์จะลงทุน จะกำหนดจากการรวบรวมความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน ณ อัตราผลตอบแทนที่ต่างกัน (Bookbuilding) โดยราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายที่ได้จากการทำ Bookbuilding อาจต่ำกว่าหรือเท่ากับมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินดังกล่าวโดยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดตลอดจนผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีลักษณะใกล้เคียงที่เสนอขาย ณ เวลานั้นๆ อีกด้วย

1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าว ภายหลังหักค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง และภาษีมูลค่าเพิ่ม ไปลงทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของโครงการ ("**ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก**") ซึ่งประกอบด้วย

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
- สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก และกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

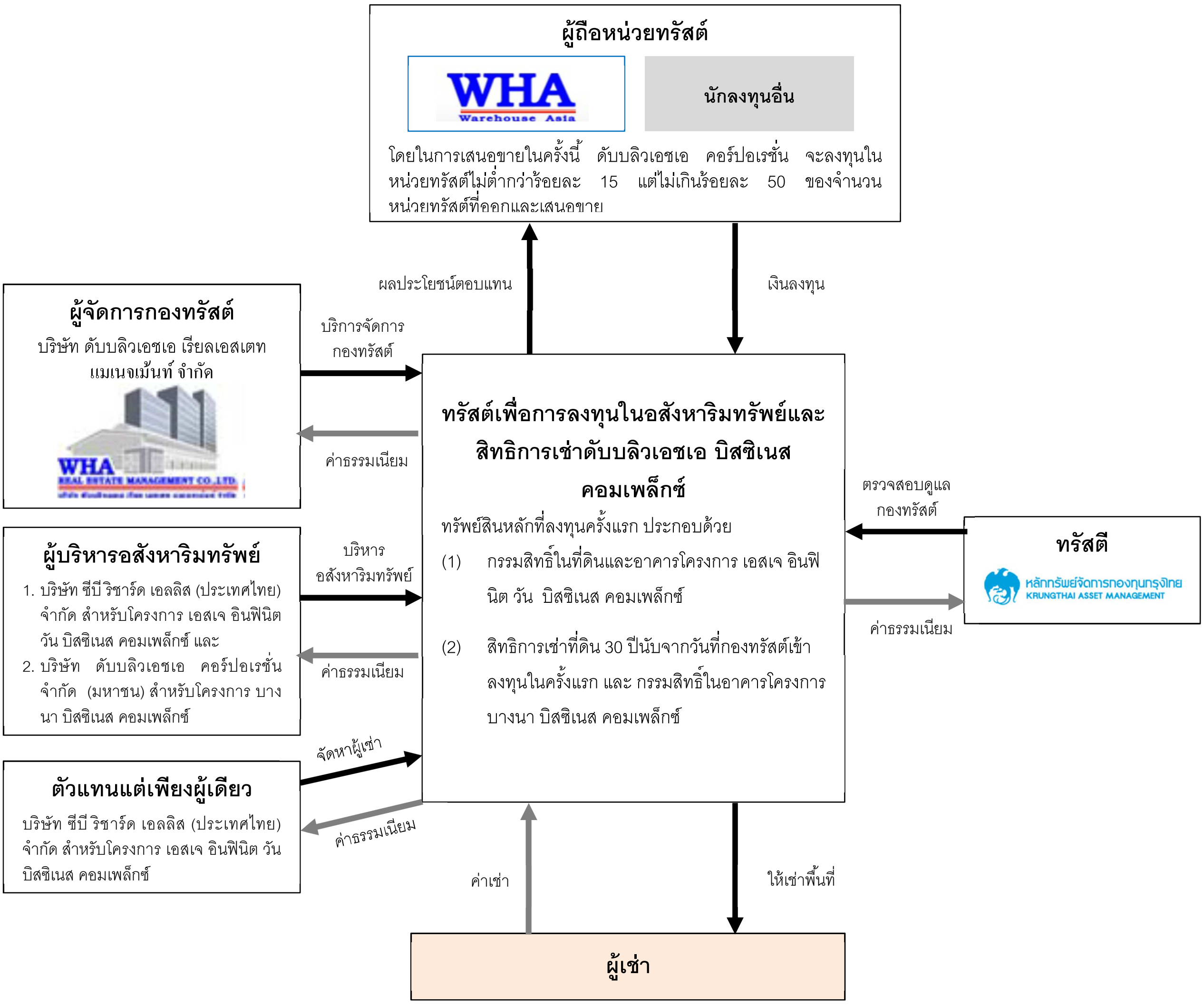
โดยในการลงทุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะนำเงินดังต่อไปนี้ (1) เงินที่ได้มาจากการระดมทุนจำนวนไม่เกิน [●] ล้านบาท และ(2) เงินกู้ยืมระยะยาวในวงเงินไม่เกิน [●] ล้านบาท โดยเมื่อหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้วจะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 2,390 ล้านบาท ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินดังกล่าวจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องโดยกองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) และจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าและ/หรือให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือ จัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.4 การจัดตั้งกองทรัสต์ และโครงสร้างกองทรัสต์

ในการก่อตั้งกองทรัสต์นี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และกองทรัสต์จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้รับจากผู้ลงทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายให้แก่ทรัสตี

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว ทรัสตีซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และติดตาม ดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัทฯ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ

กองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงานงานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะว่าจ้าง บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และจะว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์สำหรับ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยหน้าที่หลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ เป็นต้น ภายใต้นโยบายและการกำกับดูแลของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

1.5 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ได้แก่ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ 2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ นอกจากนี้ กรรมสิทธิ์ยังรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ประกอบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจัยอื่นๆ โดยราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ในการระดมทุน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายโดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาวะตลาดทุนขณะนั้นๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวังและจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้ลงทุนทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อย และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวภายใน [60] วันนับแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ และภายหลังจากกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้กับกองทรัสต์สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้กับกองทรัสต์สำหรับ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ 1.6.4 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์)

1.6 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ (2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ พื้นที่เช่าอาคารรวม ณ ปัจจุบัน 30,251 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 4 ไร่ 2 งาน 99.25 ตารางวา

ทั้งนี้ แผนภาพ และรายละเอียดสำคัญของแต่ละโครงการสามารถสรุปได้ ดังนี้

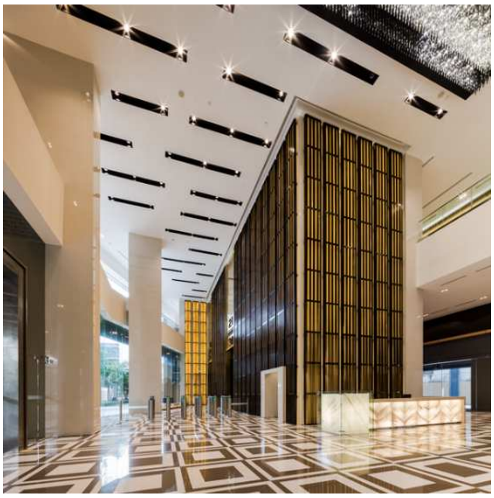
ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร	อายุอาคาร (เดือน / ปี)*
1.	โครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขต จตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900	อาคารสำนักงานเกรดพรีเมี่ยม ขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ ถนนวิภาวดี-รังสิต โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น	21,673 ตร.ม.**	ประมาณ 10 เดือน
2.	โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	333 , 333/1-8 หมู่ที่13 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	อาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บน ถนนบางนา-ตราด โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) จำนวน 7 ชั้น	8,578 ตร.ม.	ประมาณ 6 เดือน

หมายเหตุ: * ข้อมูล ณ วันที่ 30 เม.ย. 2558

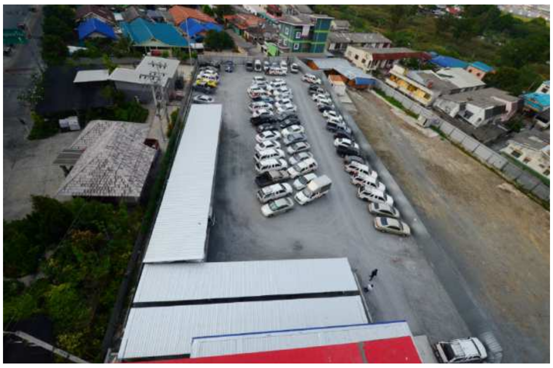
** ทั้งนี้ พื้นที่เช่ารวมของโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อาจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ในช่วง 21,189 ตรม. ถึง 21,673 ตรม. หากมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตามรูปแบบของผู้เช่า อาทิเช่น ในกรณีที่มีความต้องการเช่าพื้นที่จากผู้เช่ารายย่อยจำนวนมาก ทางบริษัทฯ อาจพิจารณาแบ่งซอยพื้นที่ในรูปแบบ Multi-Tenant เพิ่มเติม อันเป็นผลทำให้พื้นที่เช่ารวมลดลงต่ำกว่า 21,673 ตรม. อย่างไรก็ดี แนวโน้มอัตราค่าเช่าของการปล่อยเช่าในรูปแบบ Multi-Tenant จะสูงกว่าการปล่อยเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ อันเป็นผลให้ผลประกอบการของโครงการมีแนวโน้มดีขึ้น

1.6.1 **ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่จะลงทุน**

(1) โครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



(2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



1.6.2 **ลักษณะการลงทุน**

(1) โครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ปัจจุบันผู้ที่มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินคือ บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทั้งนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ดังกล่าว รวมตลอดจนงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ (Freehold) ของที่ดินและอาคาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/เจ้าของกรรมสิทธิ์/ผู้โอนสิทธิการเช่า	
ที่ดิน โครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส	**เจ้าของกรรมสิทธิ์** บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด*

คอมเพล็กซ์	
อาคารพร้อมทั้งส่วนควบ	**เจ้าของกรรมสิทธิ์** บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)*
งานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ	[บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด]*

หมายเหตุ: *ผู้ที่มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน[และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ] คือ บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้มีสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้ทำไว้กับ บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และเป็นผู้มีสิทธิตามสัญญาซื้อขายงานระบบและอุปกรณ์ซึ่งได้ทำไว้กับ บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในการที่จะกำหนดให้บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ และบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น กำหนดก็ได้ ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะกำหนดให้ บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และงานระบบและอุปกรณ์ให้แก่กองทรัสต์

(2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	1. สิทธิการเช่า (Leasehold) ของที่ดิน 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่าโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ 2. กรรมสิทธิ์ (Freehold) อาคาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/เจ้าของกรรมสิทธิ์	
ที่ดิน โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	**เจ้าของกรรมสิทธิ์** ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
อาคารพร้อมทั้งส่วนควบ	**เจ้าของกรรมสิทธิ์** ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
งานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

หมายเหตุ: *ข้อมูล ณ วันที่ 28 ก.พ. 2558

1.6.3 **สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน**

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบในโครงการ	**รูปแบบการลงทุน/ประเภท**	**มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน* (ล้านบาท)**	**ราคาประเมินวิธีการรายได้ (ล้านบาท)**		**ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (ล้านบาท)**	
			บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด****	**บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด*******	**บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด******	**บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด*******
โครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	[2,110.8]	1,997	1,904	1,840	1,855
โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่าที่ดิน (ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 30) และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	[279.2]	275	258	199	193
รวม		**[2,390]**	**2,272**	**2,162**	**2,039**	**2,048**

ที่มา: บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด และ บริษัทแกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

หมายเหตุ: * ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายธุรกรรมต่างๆ

** ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ณ วันที่ 21 เมษายน 2558

*** ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2558

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับบริษัทฯ ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

1.6.4 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์

สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ กองทรัสต์จะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการให้แก่บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และ สำหรับ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการให้แก่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ภายใต้การกำกับดูแลโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามนโยบายและแผนการดำเนินงานที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ จัดหาบริษัทประกันภัย รับผิดชอบบริหารจัดการและซ่อมแซมอาคารในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (โปรดพิจารณารายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ทรัสตีจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ ซึ่งทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย นอกจากนี้ กองทรัสต์จะยินยอมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้พื้นที่ในโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นที่ตั้งของสำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นสถานที่ประชุมต่างๆ ในกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่เรียกเก็บค่าใช้สถานที่ ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายใดๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงาน และข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่ก่อนที่จะมีการลงทุนโดยกองทรัสต์

<u>โครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์</u>

(1) อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 15 พ.ค. 2558)

	ปี พ.ศ. 2557 (ตั้งแต่วันที่ 27 มิ.ย. 57 ถึง 31 ธ.ค. 57)	**ณ วันที่ 15 พ.ค.2558**
พื้นที่เช่ารวม* (ตร.ม.)	21,673	21,673
พื้นที่เช่าพื้นที่ค้าปลีก (ตร.ม.)	1,828	1,828
พื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน (ตร.ม.)	19,845	19,845
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	5.06	46.56

หมายเหตุ: *ทั้งนี้ พื้นที่เช่ารวมของโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อาจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ในช่วง 21,189 ตรม. ถึง 21,673 ตรม. หากมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตามรูปแบบของผู้เช่า อาทิเช่น ในกรณีที่มีความต้องการเช่าพื้นที่จากผู้เช่ารายย่อยจำนวนมาก ทางบริษัทฯ อาจพิจารณาแบ่งซอยพื้นที่ในรูปแบบ Multi-Tenant เพิ่มเติม อันเป็นผลทำให้พื้นที่เช่ารวมลดลงต่ำกว่า 21,673 ตรม. อย่างไรก็ดี แนวโน้มอัตราค่าเช่าของการปล่อยเช่าในรูปแบบ Multi-Tenant จะสูงกว่าการปล่อยเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ อันเป็นผลให้ผลประกอบการของโครงการมีแนวโน้มดีขึ้น

(2) ผลการดำเนินงาน (ข้อมูล ณ วันที่ 28 ก.พ. 2558)

	ปี พ.ศ. 2557 (ตั้งแต่วันที่ 27 มิ.ย. 57 ถึง 31 ธ.ค. 57)	**ปี พ.ศ. 2558 (ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 58 ถึง 28 ก.พ. 58)**
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เช่าพื้นที่ค้าปลีก	0.08	0.19
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน	2.74	3.05
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	2.90	3.25
รายได้รวม	3.86	4.83
ต้นทุนค่าในการดำเนินการ	12.33	4.63
กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	**(8.47)**	**0.20**

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(3) ข้อมูลของพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (ข้อมูล ณ 15 พ.ค. 2558)

ปี พ.ศ.	**พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)**	**สัดส่วนของพื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดต่อพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)**
2560	1,823	8.41
2561	12,009*	55.41
รวม	**13,832**	**63.82**

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: * นับรวมพื้นที่เช่าของโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ในชั้นที่ 21 – 24 คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 3,742 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการติดต่อหาผู้เช่า หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว จากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ คาดการณ์ว่ากองทรัสต์จะสามารถเข้าลงทุนครั้งแรกได้ภายในเดือน ก.ย. 2558 และสิ้นสุดสัญญาเช่าภายในเดือน ก.ย. 2561 โดยหากล่าช้ากว่าช่วงเวลาดังกล่าว ช่วงเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าจะเปลี่ยนแปลงโดยสอดคล้องกัน

** สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่ามีอายุ 3 ปี เป็นส่วนใหญ่

(4) ข้อมูลผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า 10 อันดับแรก จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (ข้อมูล ณ วันที่ 15 พ.ค. 2558)

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า	ระยะเวลาสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (เดือน/พ.ศ.)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	3,742*	17.27	31 ส .ค.61
สถาบันคุ้มครองเงินฝาก	2,787	12.86	31 ต .ค.61
บริษัท อินทัช โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	1,874	8.65	31 ม .ค.61
บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)	929	4.29	28 ก .พ.61
Bangkok Lumpini Centre Ltd.	526	2.43	14 พ .ย.60
บริษัท พีทีที ไอซีที โซลูชั่นส์ จำกัด	526	2.43	31 ส .ค.61
Asia Konnex Airlines Co., Ltd.	431	1.99	30 มิ.ย. 61
Germanischer Lloyd Industrial Service	342	1.58	15 มี .ค.61
บริษัท ฟอสเตอร์ วีลเลอร์ ประเทศ) จำกัด (ไทย	342	1.58	31 พ .ค.60
บริษัท โมบาย แอลทีอี จำกัด	255	1.18	28 ก .พ.61

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: * พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ชั้นที่ 21 – 24 ของโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 3,742 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการติดต่อหาผู้เช่า หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ คาดการณ์ว่ากองทรัสต์จะสามารถเข้าลงทุนครั้งแรกได้ภายในเดือน ก.ย. 2558 และสิ้นสุดสัญญาเช่าภายในเดือน ก.ย. 2561 โดยหากล่าช้ากว่าช่วงเวลาดังกล่าว ช่วงเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าจะเปลี่ยนแปลงโดยสอดคล้องกัน

(5) ข้อมูลรายละเอียดของผู้เช่า จำแนกตามประเภทธุรกิจ (ข้อมูล ณ วันที่ 15 พ.ค. 2558)

ประเภทผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าจำแนกตามประเภทธุรกิจต่อพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
อสังหาริมทรัพย์	3,829*	31.61
สื่อสารและโทรคมนาคม	3,240	26.74
หน่วยงานภาครัฐ	2,787	23.00
พลังงาน	1,336	11.03
สินค้าอุปโภคบริโภค	579	4.78

ประเภทผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าจำแนกตามประเภทธุรกิจต่อพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
สื่อโฆษณา	344	2.84
อื่นๆ	1,717	14.17
รวมพื้นที่ให้เช่า	13,832	63.82

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: *นับรวมพื้นที่เช่าของโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ในชั้นที่ 21 – 24 คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 3,742 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการติดต่อหาผู้เช่า หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว จากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

(1) อัตราการเช่าพื้นที่ (ข้อมูล ณ วันที่ 15 พ.ค. 2558)

	ปี พ.ศ. 2557 (ตั้งแต่วันที่ 19 พ.ย. 57 ถึง 31 ธ.ค. 57)	**ณ วันที่ 15 พ.ค. 2558**
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.)	8,578	8,578
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	69.95	69.95

หมายเหตุ: * อัตราการเช่าพื้นที่คำนวณจากสัดส่วนระหว่างพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่าตลอดปีและพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมด

(2) ผลการดำเนินงาน (ข้อมูล ณ 28 ก.พ. 2558)

(หน่วย ล้านบาท)	**ปี พ.ศ. 2557 (ตั้งแต่วันที่ 19 พ.ย. 57 ถึง 31 ธ.ค. 57)**	**ปี พ.ศ. 2558 (ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 58 ถึง 28 ก.พ. 58)**
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4.50	3.00
รายได้รวม	4.50	3.00
ต้นทุนการดำเนินงาน	0.17	0.09
กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	4.33	2.91

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: * โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เปิดดำเนินการเดือนพฤศจิกายน ปี 2557

(3) ข้อมูลของพื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (ข้อมูล ณ 15 พ.ค. 2558)

ปี พ.ศ.	**พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)**	**สัดส่วนของพื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดต่อพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)**
2567	6,000	69.95
2561	2,578*	30.05
รวม	**8,578**	**100.00**

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: * พื้นที่ดินดังกล่าวเป็นในชั้นที่ 5 (บางส่วน) ชั้น 6 และชั้น 7 ของโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 2,578 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการติดต่อหาผู้เช่า หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ คาดการณ์ว่ากองทรัสต์จะสามารถเข้าลงทุนครั้งแรกได้ภายในเดือน ก.ย. 2558 และสิ้นสุดสัญญาเช่าภายในเดือน ก.ย. 2561 โดยหากล่าช้ากว่าช่วงเวลาดังกล่าว ช่วงเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าจะเปลี่ยนแปลงโดยสอดคล้องกัน

** บริษัท ฮิตาชิเซลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่ากับบริษัทฯ เป็นระยะเวลา 10 ปีพร้อมปรับขึ้นอัตราค่าเช่าทุกๆ 3 ปีในช่วงระหว่างสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่ามีกำหนดสิ้นสุดลง ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2567

(4) ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งแรก (ข้อมูล ณ 15 พ.ค. 2558)

บริษัท	**พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)**	**ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า**	**ระยะเวลาสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (เดือน/พ.ศ.)**
บริษัท ฮิตาชิเซลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	6,000	69.95	ก.ย. 2567
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,578*	30.05	ก.ย. 2561
รวม	**8,578**	**100.00**	

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

หมายเหตุ: พื้นที่ดินดังกล่าวเป็นพื้นที่ ในชั้นที่ 5 (บางส่วน) ชั้น 6 และชั้น 7 ของโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 2,578 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการติดต่อหาผู้เช่า หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ คาดการณ์ว่ากองทรัสต์จะสามารถเข้าลงทุนครั้งแรกได้ภายในเดือน ก.ย. 2558 และสิ้นสุดสัญญาเช่าภายในเดือน ก.ย. 2561 โดยหากล่าช้ากว่าช่วงเวลาดังกล่าว ช่วงเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าจะเปลี่ยนแปลงโดยสอดคล้องกัน

(5) ข้อมูลรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่จำแนกตามประเภทธุรกิจ (ข้อมูล ณ 15 พ.ค. 2558)

ประเภทผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าจำแนกตามประเภทธุรกิจต่อพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
อุปโภคบริโภค	6,000	69.95
อสังหาริมทรัพย์	2,578*	30.05
รวมพื้นที่ให้เช่า	8,578	100.00

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

หมายเหตุ: *พื้นที่ดินดังกล่าวเป็นพื้นที่ ในชั้นที่ 5 (บางส่วน) ชั้น 6 และชั้น 7 ของโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 2,578 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการติดต่อหาผู้เช่า หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน(โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ คาดการณ์ว่ากองทรัสต์จะสามารถเข้าลงทุนครั้งแรกได้ภายในเดือน ก.ย. 2558 และสิ้นสุดสัญญาเช่าภายในเดือน ก.ย. 2561 โดยหากล่าช้ากว่าช่วงเวลาดังกล่าว ช่วงเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าจะเปลี่ยนแปลงโดยสอดคล้องกัน

1.1 การรับประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ ระบุเงื่อนไขการรับประกันรายได้ ข้อมูลผู้รับประกันและอันดับความน่าเชื่อถือ

<u>ข้อมูลผู้รับประกัน และอันดับความน่าเชื่อถือ</u>

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือผู้รับประกัน กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นในวันที่ 25 กันยายน 2550 โดยมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ สิ้นงวดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 963.89 ล้านบาท และได้มีการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุนในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ทำให้มีทุนจดทะเบียน ณ สิ้นงวดวันที่ 31 มีนาคม 2558 จำนวน 1,431.23 ล้านบาท และมีทุนเรียกชำระแล้ว จำนวน 1,314.40 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่น และขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ (Credit Rating) โดยบริษัท ฟิทช์ เรทติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด ได้เป็น BBB+ (tha) เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2558 จากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานฐานะทางการเงิน และกระแสเงินสดข้างต้นจะเห็นได้ว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นบริษัทที่มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2557 มีสินทรัพย์รวม 15,952 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว รวมจำนวน 2,186 ล้านบาท นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถทำผลการดำเนินงานได้ในระดับที่น่าพึงพอใจ โดยในปี พ.ศ. 2557 มีรายได้รวม 5,058 ล้านบาท และกำไรสุทธิรวม 979 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯสามารถสร้างกระแสรายได้และกำไรได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีรายได้ในรูปแบบของรายได้ประจำจากทั้งส่วนรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ส่วนรายได้เงินปันผล และรายได้ค่าบริหารจัดการ และรายได้ในรูปแบบการจำหน่ายสินทรัพย์จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์

<u>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินต่อความสามารถในการรับประกันของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้ดำเนินการศึกษาวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และกระแสเงินสดของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ตามข้อมูลทางการเงิน ปี 2555 – 2557) จากข้อมูลดังกล่าว ทางผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นสอดคล้องกันว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นบริษัทที่มีฐานะทางการเงินที่อยู่ในระดับที่น่าพอใจ และมีกระแสรายได้ที่สม่ำเสมอ จึงคาดการณ์ได้ว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น น่าจะ มีความสามารถในการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ดังกล่าวอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ ความผันผวนทางเศรษฐกิจ และการเมือง และการแข่งขัน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ และผลการประกอบการและผลการดำเนินงานในอดีตของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มิได้เป็นสิ่งที่รับประกันถึงผลการดำเนินงานหรือความมั่นคงทางการเงินดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นในอนาคต ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการคาดการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง และการคาดการณ์ดังกล่าวอาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นจริงอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน ใช้ในการพิจารณาประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- **ผลการดำเนินงานของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น** ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดย ณ สิ้นปี 2557 มีสินทรัพย์รวม จำนวน 15,952 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของเงินสดจำนวน 371 ล้านบาท และเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,815 ล้านบาท ซึ่ และหากพิจารณาส่วนผลการดำเนินการ ผลการดำเนินงานของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อยู่ในระดับที่น่าพึงพอใจ กล่าวคือรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อันเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ จำนวน 551 ล้านบาท และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 4,337 ล้านบาท และกำไรสุทธิ เท่ากับ 979 ล้านบาท นอกจากนี้ในทางปฏิบัติแล้ว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับผิดชอบและชำระเฉพาะส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์เท่านั้น โดยมิได้ชำระกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำทั้งจำนวน บนสมมติฐานว่ากองทรัสต์จะสามารถสร้างกำไรจากการดำเนินการตามจริงจากผู้เช่าที่ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการไว้แล้ว ทั้งนี้ เพื่อให้นักลงทุนได้พิจารณาอย่างเห็นภาพมากขึ้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ดำเนินการวิเคราะห์รายงานประเมินสินทรัพย์ และพบว่าผู้ประเมินราคาสินทรัพย์ได้คาดการณ์กำไรจากการดำเนินงาน โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กศ์ เฉลี่ยในช่วงปี 2559 – 2567จำนวนประมาณ 149.2 ล้านบาท (เฉลี่ยผู้ประเมินทั้ง 2 ราย) และคาดการณ์กำไรจากการดำเนินงานโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กศ์ เฉลี่ยในช่วงปี 2559 – 2564 จำนวนประมาณ 24.3 ล้านบาท (เฉลี่ยผู้ประเมินทั้ง 2 ราย)

- **การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น** ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2558 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับการการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ฟิทช์ เรทติ้ง จำกัด เป็น BBB+(tha) ซึ่งยืนยันถึงฐานะทางการเงินที่อยู่ในระดับที่น่าพึงพอใจของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้เป็นอย่างดี

- **เงินสดที่จะได้รับจากการจัดตั้งกองทรัสต์** การจัดตั้งกองทรัสต์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในครั้งนี้ จะทำให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นบริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นอย่างมากจากการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นส่วนช่วยเสริมสร้างสภาพคล่องและความสามารถในฐานะผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

<u>เงื่อนไขการรับประกันรายได้</u>

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ที่กองทรัสต์จะได้รับจากสินทรัพย์แต่ละโครงการ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) โดยมีรายละเอียดกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ดังนี้

1) โครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ – กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 9 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)

โครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน	[●]
พ.ศ. 2559	[●]
พ.ศ. 2560	[●]
พ.ศ. 2561	[●]
พ.ศ. 2562	[●]
พ.ศ. 2563	[●]
พ.ศ. 2564	[●]
พ.ศ. 2565	[●]
พ.ศ. 2566	[●]
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2567 จนถึงวันที่ครบ 9 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน	[●]

2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ – กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 6 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน	[●]
พ.ศ. 2559	[●]
พ.ศ. 2560	[●]
พ.ศ. 2561	[●]
พ.ศ. 2562	[●]
พ.ศ. 2563	[●]
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564 จนถึงวันที่ครบ 6 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน	[●]

ทั้งนี้ ในทุกๆ สิ้นงวดบัญชีใดๆ หากกำไรจากการดำเนินงานตามจริงจากสินทรัพย์ชิ้นใด ต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำซึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันให้ไว้กับกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับผิดชอบและชำระส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามงวดการจ่ายเงินปันผลและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ ในส่วนที่ 2 ข้อ ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา

โดยกำไรจากการดำเนินงานข้างต้น หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าที่จอดรถยนต์ ค่าบริการอื่นๆ เป็นต้น ลบด้วย จำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตัวแทนหรือนายหน้า (Agency) เพื่อจัดหาผู้เช่า ตามจำนวนที่จ่ายจริง (ค) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน (Maintenance Expense) (ง) ค่าภาษีโรงเรือน (จ) ค่าใช้จ่ายประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) (ฉ) ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ และ (ช) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามปกติของโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ หรือโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (แล้วแต่กรณี) ซึ่งไม่ใช่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้จะไม่นำมาหักออกจากรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (1) ค่าใช้จ่ายการจัดตั้งกองทรัสต์ (2) ค่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการรับและดำรงหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่จะต้องจ่ายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ค่าธรรมเนียมในการออกเช็คหรือโอนเงินประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่หากกองทรัสต์มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายดังกล่าว (3) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (4) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) (5) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ รวมทั้งดอกเบี้ยจ่าย (6) ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายที่ไม่อยู่ในรูปเงินสดของกองทรัสต์ และ(7) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งการตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินเรื่องดังกล่าว และ (8) สำหรับโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เท่านั้นและตราบเท่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (ตามที่นิยามไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์) ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการดังกล่าวตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

1.2 **ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์**

[ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน]

1.3 การกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนครั้งแรกของทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ ในวงเงินจำนวนไม่เกิน [●] ล้านบาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างกองทรัสต์และธนาคาร โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	[●]
ผู้กู้	ทรัสตีกระทำการในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
วงเงินกู้	- วงเงินที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน [●] บาท เพื่อการลงทุนซื้อทรัพย์สินหลักครั้งแรก และ/หรือ - วงเงินที่ 2: วงเงินกู้ยืมหมุนเวียน จำนวนไม่เกิน [●] บาท เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure)
ประเภทอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	- วงเงินที่ 1: ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR – 1.5 - วงเงินที่ 2: ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR – 1.5 อนึ่ง “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง (Minimum Loan Rate, “MLR”)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	- วงเงินที่ 1: ➢ ระยะเวลารวมไม่เกิน 12 ปี ➢ ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลาเงินกู้ และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ - วงเงินที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีและมีการพิจารณาทบทวนวงเงินทุกปี
หลักประกันการกู้ยืม	1. การจำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ในโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 2. การโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดิน และการจำนองสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ในโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม 4. หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้
ข้อตกลงหลักของผู้กู้	1. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก

	ตลอดระยะเวลาของสัญญาเงินกู้นี้ 2. กรณีที่ผู้กู้ผิดสัญญาในสัญญาเงินกู้อื่นใดกับผู้ให้กู้อื่น ให้ถือว่าเป็นการผิดสัญญาเงินกู้นี้ด้วย 3. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 50 4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดอายุสัญญาเงินกู้นี้ 5. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ตลอดอายุสัญญาเงินกู้นี้ 6. การจำหน่ายสินทรัพย์ใดๆ จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ก่อน 7. ข้อตกลงอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนหนี้ที่ชำระก่อนครบกำหนด

นอกเหนือจากการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ ในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยกระบวนการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนั้นจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ นโยบายการลงทุนในอนาคต เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สานักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกากับตลาดทุน และคณะกรรมการกากับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกาหนด และเป็นการลงทุนเพื่อประโยชน์ของทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.4 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	[●]	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	**อัตราพื้นฐาน ประกอบด้วยค่าธรรมเนียม 2 ส่วนคือ:** (1) อัตราไม่เกิน 0. 50% ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และ (ข) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น (2) อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	**ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์** กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินอื่น ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ **ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์** ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		ตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน			
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.75%	**ประกอบด้วยค่าธรรมเนียม 2 ส่วน คือ** (1) อัตราไม่เกิน [0.3%] ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และ (ข) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น (2) อัตราไม่เกิน 0.3% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน	รายเดือน	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		ตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.5%[1]	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน	-	-
ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0.05%[2]	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-	-
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	0.20%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบท	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-

[1] อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

[2] อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
วิจัย					
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	เป็นไปตามที่ตกลงกับธนาคาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่กำหนดในสัญญา	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	เป็นไปตามที่ตกลงกับธนาคาร	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา และ/หรือปรับปรุง	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และตกแต่งหรือจัดแบ่งพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำออกหาประโยชน์หรือให้เช่า					
ค่าบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ซ่อมแซม บำรุงรักษา และ/หรือ ปรับปรุงหรือพัฒนา และตกแต่งหรือจัดแบ่งพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์		ตามที่จ่ายจริง			ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	0.75%	ตามที่จ่ายจริง			
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดมทุน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจัดทำ เอกสารประกอบประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ					
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน					
(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น	0. 05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวเนื่องกับผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศ	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
หนังสือพิมพ์					
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์การเพิ่มทุน และ/หรือลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(7) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	**ตลอดอายุกองทรัสต์**			**รายครั้ง**	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	**ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)**	**รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ**	**เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)**	**ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)**
หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง					
(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆอันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการจัดหาผู้เช่าหรือในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิในทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่ายโอนทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่นค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน					
(14) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ในกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
กองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์					
(17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาลเพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตี ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายและค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์การให้	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
คำแนะนำทางกฎหมายแก่กองทรัสต์ในกรณีต่างๆ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่าน ช่องทางต่างๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและเอกสารทางกฎหมายต่างๆ ของกองทรัสต์ การจัดเตรียมแก้ไข เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่างๆ ของกองทรัสต์ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี					

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลอดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น					
(20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสตีที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
เรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.					
(21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสตี	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.					
(24) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมตลอดจนการบริหารทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลักทรัพย์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ ในส่วนที่ 2 ข้อ 11 ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

1.5 เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จัดตั้งขึ้นโดยมีเงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์ ดังนี้

1) มีผู้จองซื้อไม่ถึง 250 ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล

3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง

4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสตี เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1.6 <u>ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์</u>

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุนทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญโดยสรุปของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เท่านั้น (โปรดพิจารณารายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้)

1.6.1 **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์**

1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

3) ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง

4) ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

5) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้ให้เช่าที่ดิน และคู่สัญญาของกองทรัสต์

6) ความเสี่ยงเรื่องรายได้ของกองทรัสต์ ภายหลังภาระผูกพันในการรับประกันรายได้ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

8) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของพื้นที่จอดรถยนต์

10) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ หรือไม่ต่อสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้อง

11) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

12) ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ไม่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ให้แก่กองทรัสต์

13) ความเสี่ยงจากการใช้อาคารผิดประเภทของโครงการเอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

1.6.2 **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์**

1) ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

2) กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

5) กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง และทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นโครงการที่ยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

6) ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

7) เงินเก็บสำรองในอนาคตเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักอาจไม่เพียงพอ

1.6.3 **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

1) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

2) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

3) ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

6) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

1.6.4 **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์**

1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

2) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

3) ความเสี่ยงอันเกิดจากตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่

4) ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

6) ความเสี่ยงอันเกิดจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร

7) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

9) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

10) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม