

หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

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

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

แหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินมาจาก

1. ระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน	2,020,000,000	บาท
2. กู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใด สำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ครั้งแรกในวงเงินทั้งสิ้นไม่เกิน	505,000,000	บาท
โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน	2,390,000,000	บาท
โดยมีหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายทั้งสิ้นไม่เกิน	202,000,000	หน่วย

ราคาเสนอขาย 10 บาท ต่อหน่วย และมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับราคาเสนอขาย

วัตถุประสงค์ในการระดมเงินครั้งนี้ของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ในโครงการ เอสเจ อินฟินิที วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ที่ปรึกษาทางการเงิน

ธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

ธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคาร ไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน 22 พฤษภาคม 2558

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้ 22 ตุลาคม 2558

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ 26 – 30 ตุลาคม 2558

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อที่กำหนดได้

ในกรณีที่มียอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์เท่ากับหรือมากกว่าจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของ หน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลใน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนั้นมียกเลิกใช้บังคับและยังเป็นเจ้าของหน่วยทรัสต์อยู่ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตาม มาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รู้หรือควรได้รู้ว่ามีแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

บุคคลทั่วไปสามารถตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนที่ยื่นไว้ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ที่ศูนย์สารนิเทศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในทุกวันทำการของสำนักงาน ระหว่างเวลา 9.00 น.-15.00 น. หรือทาง <http://www.sec.or.th>

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

คำจำกัดความ

ก

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. ปัจจัยความเสี่ยง..... 2-1
2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของโครงการ..... 2-29
3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์..... 2-170
4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์..... 2-171
5. ประมาณการกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือน..... 2-179
6. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์..... 2-183
7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน..... 2-188
8. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์..... 2-201
9. ผู้จัดการกองทรัสต์..... 2-280
10. ทรัสต์..... 2-327
11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์..... 2-329
12. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต..... 2-345
13. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด..... 2-346
14. นโยบายการลงทุนในอนาคต..... 2-348
15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง..... 2-350

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
2. การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรร

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์
2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

เอกสารแนบ 1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เอกสารแนบ 3 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2559
ถึง 31 ธ.ค. 2559

เอกสารแนบ 4 ข้อมูลผู้รับประกันรายได้ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน

ต่อความสามารถในการรับประกันของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์ และรายงานการวิเคราะห์ความ
อ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวเฮชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ ตามประกาศ ทจ. 49/2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น ซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (general mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นวทยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยเพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขายหรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
โครงการ	หมายถึง	(1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	หมายถึง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)
ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ฮันตัน แอนด์ วิลเลียมส์ (ไทยแลนด์) จำกัด

ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน)
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัสต์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT) ฉบับนี้
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์(แบบ 56-REIT)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	หมายถึง	บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ (2) กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ หรือบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ (3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (4) นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทฯ หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	หมายถึง	ธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง

		ทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในฐานะผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	หมายถึง	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ โดยเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และต้องมีใช้กรรมการพนักงานหรือลูกจ้างของทรัสต์
รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555
วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	วันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2558
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed)	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะได้ลงนามระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์ และทรัสต์ต่อไป เพื่อโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ ในทรัพย์สินจากผู้ก่อตั้งทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะได้ลงนามระหว่างทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หนังสือรับรองจากทรัสต์	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่จะเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตาม พ.ร.บ. ทรัสต์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์