

เอกสารแนบ 3

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
ดัตช์บลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 (“ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 เรื่องการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานประกอบด้วยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ความรับผิดชอบของผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน รวมทั้งข้อมูลทั่วไปและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานข้อ ข.1 - ข.11

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 เรื่องการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนทั่วไปในครั้งแรกของกองทรัสต์ในการเข้าไปลงทุนในกรรมสิทธิ์ของที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ของอาคารในโครงการต่างๆ เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้โอนไปยังกองทรัสต์ ในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานจัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหารซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้อข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติต่างๆก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสมมติฐาน เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์ที่เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี (ต่อ)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มีเพียงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ซึ่งมีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้นประมาณการตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 จึงมิได้แสดงฐานะการเงินผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ความเห็น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ และเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ค.

ข้อจำกัดในการนำไปใช้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีแผนเข้าไปลงทุน รวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท คับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า คับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนทั่วไปในครั้งแรก ของกองทรัสต์ในการเข้าไปลงทุนในกรรมสิทธิ์ของที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ของอาคารในโครงการต่างๆ และไม่เหมาะสมสำหรับใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ข้าพเจ้าไม่มีหน้าที่หรือยอมรับในภาระหน้าที่หรือความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

อโนทัย ลีกิจวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442

บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

16 กรกฎาคม พ.ศ. 2558

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	ข 1.1)	158.07
รายได้อื่น	ข 1.2)	27.53
รวมรายได้		185.60
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ข.2)	70.02
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		115.58
รายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้	ข.3)	48.99
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์หลังรวมรายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้³		164.57
ค่าธรรมเนียมของการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	ข.4)	17.15
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ค้ำจ่ย	ข.5)	16.22
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	ข.6)	22.94
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร		108.26
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		16.22
<u>บวกกลับ</u> ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด		4.08
<u>หักออก</u> รายได้ค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสด		(3.19)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน		125.37
<u>บวกกลับ</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอช้อคืน		2.38
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอช้อคืน		127.75
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน(ร้อยละ)	ข.8)	98.57
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)		125.92
จำนวนหน่วยทรัสต์(ล้านหน่วย) ¹		202.00
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)		0.61
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.01
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.62
ในกรณีที่กองทรัสต์มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss)		
จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง²		
- การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.58
- การคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย (บาท)		0.04
การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.62

¹ จำนวนหน่วยทรัสต์และราคาหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์และราคาหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่าหรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากจำนวนเงินที่คาดว่าจะระดมทุนมาจากการขายกองทรัสต์ที่ไม่เกิน 202 ล้านหน่วย และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาท

² ในกรณีที่ราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการ บางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์ มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดลดลง และมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติตัดจ่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเดบิตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มขึ้น หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นการแสดงตัวอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาการเช่าเท่านั้น

³ กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์หลังรวมรายได้จากการประกัน โดยผู้รับประกันรายได้ ซึ่งแสดงไว้ข้างต้นเป็นจำนวนที่รับรู้ตามนโยบายบัญชีตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ ค.2) ซึ่งหากคำนวณการรับรู้รายได้ตามสัญญา โดยหักออกด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจะเป็นจำนวนเท่ากับ 161.38 ล้านบาท โปรดดูรายละเอียดที่ ม เ ต อ ด ม ไ ค์ ที่ ห ม า ย เ ห ตุ ข . 3)

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ก ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”) จะจัดตั้งขึ้นโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท เมเนจเม้นต์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์”) ซึ่งกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงและ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อบ่มงอกให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัสต์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเพื่อนำเสนอต่อนักลงทุนในการประกอบการพิจารณาการลงทุน โดยกองทรัสต์มีความประสงค์จะระดมทุนโดยการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 202 ล้านหน่วย และกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินไม่เกิน 505 ล้านบาท เพื่อให้กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินมูลค่ารวมไม่เกิน 2,390 ล้านบาท นอกจากนี้ กองทรัสต์จะมีวงเงินกู้ยืมอีกประมาณ 30 ล้านบาทเพื่อให้กองทรัสต์เบิกจ่ายเพื่อใช้สำหรับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์และเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนของกองทรัสต์ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนแล้ว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้รับอนุมัติจากผู้บริหารของผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2558

กองทรัสต์จะเข้าทำการลงทุนในสินทรัพย์ต่างๆของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) โครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

กรรมสิทธิ์ของที่ดินรวม 8 โฉนด เนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 3 ไร่ 1 งาน 45.5 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารของโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 21,673 ตารางเมตร รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สิทธิการเช่าในที่ดินของเนื้อที่ดินรวมประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 53.75 ตารางวา (โดยสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะเป็นเพียงส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดประมาณ 6 ไร่ 32 ตารางวา) เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่าโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และกรรมสิทธิ์ในอาคารของโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 8,578 ตารางเมตร รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

พื้นที่อาคารและสำนักงานโครงการ เอสเจ อินฟินิตี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ซึ่งกรณีที่ไม่มีการเช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างดังกล่าวในช่วงระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามร่างสัญญาตกลงกระทำการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างสำหรับพื้นที่ในชั้นที่ 21-24 ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 2,058,100 บาทต่อเดือน สำหรับพื้นที่เช่าในโครงการ เอสเจ อินฟินิตี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และสำหรับพื้นที่ในชั้นที่ชั้น 5 บางส่วน และชั้น 6 - 7 ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 902,300 บาทต่อเดือน สำหรับพื้นที่เช่าโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างนั้นในอัตราค่าเช่าและค่าบริการต่ำกว่าอัตราดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ม ห า ช น) ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ต่อไป จนครบระยะเวลา 3 ปี ดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อครบ 3 ปีแล้ว หากยังไม่มีผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบในการชำระค่าเช่าและค่าบริการแต่อย่างใด

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

พื้นที่อาคารที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีรายละเอียดของผู้เช่าดังนี้

โครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์*

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	3,742**	17.27
สถาบันคุ้มครองเงินฝาก	2,787	12.86
บริษัท อินทัช โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	1,874	8.65
บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)	929	4.29
Bangkok Lumpini Centre Ltd.	526	2.43
บริษัท พีทีที โอลิมปิก โซลูชั่นส์ จำกัด	526	2.43
Asia Konnex Airlines Co., Ltd.	431	1.99
Germanischer Lloyd Industrial Service	342	1.58
บริษัท ฟอสเตอร์ วิลเลอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	342	1.58
บริษัท โมบาย แอลทีอี จำกัด	255	1.18
รวมพื้นที่ของผู้เช่า 10 อันดับแรก	8,012	54.26
รวมพื้นที่ของผู้เช่ารายอื่นที่เหลือ	5,820	9.56
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า*	13,832	63.82
รวมพื้นที่ว่าง	7,841	36.18
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	21,673	100.00

หมายเหตุ : * ข้อมูล ณ วันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 โดยพื้นที่ที่มีผู้เช่า หมายถึงเป็นพื้นที่ที่มีผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าหรือลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่าแล้ว

** ตามร่างสัญญาตกลงกระทำการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าหากในเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างของโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์สำหรับพื้นที่ในชั้นที่ 21-24 คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 3,742 ตารางเมตร บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะชำระค่าเช่า ตามเงื่อนไขที่กล่าวไว้ข้างต้น

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

พื้นที่อาคารที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีรายละเอียดของผู้เช่าดังนี้ (ต่อ)

โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์*

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
บริษัท อิตาซีเซลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	6,000	69.95
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,578**	30.05
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด*	8,578	100.00

หมายเหตุ: * ข้อมูล ณ วันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 โดยพื้นที่ที่มีผู้เช่า หมายถึงเป็นพื้นที่ที่มีผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่า
หรือลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่าแล้ว

** ตามร่างสัญญาตกลงกระทำการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าหากในเวลา
ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างของโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์สำหรับพื้นที่ในชั้นที่
ชั้น 5 บางส่วน และชั้น 6 - 7 คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 2,578 ตารางเมตร บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
จำกัด (มหาชน) จะชำระค่าเช่า ตามเงื่อนไขที่กล่าวไว้ข้างต้น

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ

ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวัน 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานสำหรับสถานการณ์สมมติทั่วไปตามที่ระบุไว้โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ก่อตั้งกองทรัสต์พิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำข้อมูลทางการเงินนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

1) รายได้

สรุปข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณรายได้ มีดังต่อไปนี้

1.1) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

กรณีพื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว ในการประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ได้ตั้งสมมติฐานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการให้เป็นไปตามระบุในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และสัญญาของพื้นที่เช่า ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคาร โครงการเอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์และ อาคาร โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ในปัจจุบัน และมีระยะเวลาเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าไปลงทุน ทั้งนี้ระยะเวลาเช่าลงทุนจริงอาจมีความแตกต่างจากวันที่ระบุดังกล่าว

กรณีพื้นที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า สำหรับพื้นที่บางส่วนของโครงการเอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์และ อาคาร โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า ในการประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการมีสมมติฐานดังนี้

- 1) ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นไปตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กำหนดไว้เพื่อเสนอต่อผู้เช่าโดยที่อัตราดังกล่าวจะแตกต่างกันตามพื้นที่สำหรับพื้นที่ค้าปลีกและสำหรับพื้นที่อาคารสำนักงาน และสำหรับโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามร่างสัญญาตกลงกระทำการกับทาง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- 2) อัตราการเช่า สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิต วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ช่วงระหว่างร้อยละ 64.76 ถึงร้อยละ 87.36 และสำหรับโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์เป็นร้อยละ 100 ซึ่งเป็นอัตราหลังจากที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าจะเช่าในกรณีที่ไม่ได้มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างตามที่กล่าวต่อไป นอกจากนี้ยังเป็นอัตราที่อ้างอิงจากอัตราการเช่าสำหรับอาคารและพื้นที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันจากข้อมูลตามรายงานวิจัยตลาดอาคารสำนักงานที่ได้รับจากผู้ประเมินอิสระ

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

กรณีพื้นที่อาคารและสำนักงานโครงการ เอสเจ อินฟินิตี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์สำหรับพื้นที่ในชั้นที่ 21-24 และโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ สำหรับพื้นที่ในชั้นที่ ชั้น 5 บางส่วน และชั้น 6 - 7 ซึ่งยังไม่มีผู้เช่า พื้นที่ส่วนที่ว่างดังกล่าว ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างนั้นให้แก่กองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่ม ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 2,058,100 บาทต่อเดือน สำหรับพื้นที่เช่าในโครงการ เอสเจ อินฟินิตี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 902,300 บาทต่อเดือน สำหรับพื้นที่เช่าโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปี ดังกล่าว บริษัทบริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 2,058,100 บาทต่อเดือน หรือ ไม่ต่ำกว่า 902,300 บาทต่อเดือน (แล้วแต่กรณี) และในกรณีที่มิใช่ผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างนั้นในอัตราค่าเช่าและค่าบริการต่ำกว่าอัตราดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ต่อไป จนครบระยะเวลา 3 ปี ดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อครบ 3 ปีแล้วหากยังไม่มีผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบในการชำระค่าเช่าและบริการแต่อย่างใด

สมมติฐานอื่นเพิ่มเติมในการประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ มีดังนี้

- 1) ผู้เช่าจะมีการต่อสัญญาเช่า เพื่อให้อัตราการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลารอบคลุมปีประมาณการตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ซึ่งสัญญาฉบับมาตรฐานของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ใช้ในการทำสัญญากับผู้เช่า กำหนดว่าหากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาบริการก่อนครบอายุสัญญาดังกล่าวสิ้นสุด ผู้เช่ายินยอมจ่ายชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวทั้งจำนวน หรือผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ายึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการทั้งจำนวน ทั้งนี้สัญญาเช่าฉบับลงนามจริงอาจมีข้อกำหนดแตกต่างจากสัญญาฉบับมาตรฐานก็ได้ขึ้นอยู่กับ การตกลงเจรจากับผู้เช่า
- 2) มีการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการไม่เกินร้อยละ 15 ทุกๆ 3 ปี ขึ้นอยู่กับแต่ละพื้นที่อาคารที่ทำการเช่า

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.2) รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบไปด้วย รายได้สาธารณูปโภค รายได้ค่าป้าย รายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้เบ็ดเตล็ด โดย รายได้อื่นมีการประมาณอยู่ในช่วง ร้อยละ 15 ถึงร้อยละ 20 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ทั้งนี้ รายได้อื่นๆ ที่แท้จริงอาจมีส่วนที่มากกว่าหรือน้อยกว่าสัดส่วนที่ตั้งสมมติฐานดังกล่าว ขึ้นอยู่กับสถานะตลาด ปริมาณ ความต้องการของลูกค้า และอัตราการปล่อยเช่าของพื้นที่ในอาคาร

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญประกอบด้วย

- จำนวนซึ่งกำหนดสมมติฐานให้เป็นไปตามสัญญาบริการ ร้างสัญญาบริการ หรือใบเสนอราคา สัญญาแต่งตั้ง นายหน้า (ในกรณีที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งนายหน้าไว้) ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าทำความสะอาด ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่านายหน้า และ
- จำนวนที่เป็นไปตามประมาณการ ได้แก่ ค่านายหน้าในกรณีที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มิได้แต่งตั้งนายหน้าไว้ ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ ค่าภาษีโรงเรือนและภาษีป้าย ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับอาคาร และ ภาษีมูลค่าเพิ่มที่ไม่สามารถเรียกคืนได้ ซึ่งได้ประมาณการจากประสบการณ์ค่าใช้จ่ายที่เคยเกิดขึ้นจริงหรืออัตราค่าใช้จ่ายที่มีการกำหนดแน่นอนแล้วแต่กรณี รวมถึงมีการพิจารณาการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายตามสภาพเศรษฐกิจที่คาดการณ์ในอนาคต

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน) ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งมีระยะเวลาครอบคลุมสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

3) รายได้จากประกันโดยผู้รับประกันรายได้

รายได้จากประกันโดยผู้รับประกันรายได้มีการประมาณการโดยอ้างอิงจากร่างสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง กองทรัสต์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) โดยข้อตกลงอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปขึ้นกับ ข้อตกลงสุดท้ายในสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะลงนามร่วมกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ ตามร่างสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะ รับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำของโครงการเอสเจ อินฟินิตี วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ในจำนวนและเงื่อนไขที่ ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาตกลงกระทำการเป็นระยะเวลา 9 ปีนับแต่วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ และของโครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์ ในจำนวนและเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาตกลงกระทำการเป็นระยะเวลา 6 ปีนับแต่วันที่ สัญญาจะมีผลใช้บังคับ โดยพิจารณาทุกสิ้นงวดบัญชีทั้งรายไตรมาสและรายปี

ในกรณีที่พบว่ากำไรจากการดำเนินงานตามจริงต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในร่าง สัญญาตกลงกระทำการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะรับผิดชอบและชำระส่วนต่าง ระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์

ทั้งนี้กำไรจากการดำเนินงานข้างต้น หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าที่จอดรถยนต์ ค่าบริการอื่นๆ เป็นต้น ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญา บริการ หักด้วย จำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตัวแทนหรือนายหน้าเพื่อจัดหาผู้เช่า ตามจำนวนที่จ่ายจริง (ค) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน (ง) ค่าภาษีโรงเรือนและภาษีป้าย (จ) ค่าใช้จ่ายประกันภัยความเสี่ยงภัย ทรัพย์สิน ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (ฉ) ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ และ (ซ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามปกติของโครงการ บางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์ หรือโครงการ บางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (แล้วแต่กรณี) ซึ่ง ไม่ใช่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

3) รายได้จากประกันโดยผู้รับประกันรายได้ (ต่อ)

ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้จะไม่นำมาหักออกจากรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (1) ค่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทริสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการรับและดำรงกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่จะต้องจ่ายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ค่าธรรมเนียมในการออกเช็คหรือโอนเงินประโยชน์ให้แก่ ผู้ถือกองทรัสต์ รวมตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่หากกองทรัสต์มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายดังกล่าว (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (4) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ รวมทั้งดอกเบี้ยจ่าย (5) การหักชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ (6) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการประชุมผู้ถือกองทรัสต์ รวมทั้งการตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินเรื่องดังกล่าว และ (7) ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ สำหรับ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เท่านั้นและตราบเท่าที่บริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

ทั้งนี้ กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์หลังรวมรายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้ จำนวน 164.57 ล้านบาท ซึ่งแสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน เป็นจำนวนที่รับรู้ตามนโยบายบัญชี อย่างไรก็ตาม กำไรสุทธิดังกล่าวอาจมีความแตกต่างจากกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์หลังรวมรายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้ที่รับรู้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งหากปรับปรุงกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์หลังรวมรายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้ ซึ่งแสดงไว้ตามงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานให้เป็นไปตามสัญญาเช่าและบริการ โดยการหักรายได้ค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสด จำนวน 3.19 ล้านบาท จะได้ประมาณการกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์หลังรวมรายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้ จำนวน 161.38 ล้านบาท

4) ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ที่สำคัญประกอบด้วย

- จำนวนซึ่งได้กำหนดสมมติฐานให้เป็นไปตามสัญญาบริการ ร่างสัญญาบริการหรือใบเสนอราคา ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทริสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

4) ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ (ต่อ)

- จำนวนที่เป็นไปตามประมาณการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น และ ภาษีมูลค่าเพิ่มที่ไม่สามารถเรียกคืนได้ ซึ่งได้ประมาณการจากประสบการณ์ค่าใช้จ่ายที่เคยเกิดขึ้นจริง หรืออัตราค่าใช้จ่ายที่มีการกำหนดแน่นอนแล้วแต่กรณี รวมถึงมีการพิจารณาการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายตามสภาพเศรษฐกิจที่คาดการณ์ในอนาคต

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ที่สำคัญมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จะเรียกเก็บตามที่ระบุในสัญญา โดยจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลังและราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่าที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์รายปี จะเรียกเก็บตามที่ระบุในสัญญา โดยจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลังและราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่าที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนกองทรัสต์รายปี จะเรียกเก็บได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.043 สำหรับมูลค่าทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาทแรกของกองทรัสต์ และอัตราไม่เกินร้อยละ 0.038 ต่อปีสำหรับมูลค่าที่เกินกว่าทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาทแรกแต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาทของมูลค่าทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์ทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จะเป็นไปตามข้อกำหนดค่าธรรมเนียมของตลาดหลักทรัพย์ฯ กล่าวคือ จะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 0.035 ของทุนชำระแล้วในส่วนที่ไม่เกิน 200 ล้านบาท ร้อยละ 0.30 ของทุนชำระแล้วในส่วนที่เกินกว่า 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ร้อยละ 0.025 ของทุนชำระแล้วในส่วนที่เกินกว่า 1,000 ล้านบาทแต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ร้อยละ 0.020 ของทุนชำระแล้วในส่วนที่เกินกว่า 5,000 ล้านบาทแต่ไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ร้อยละ 0.010 ของทุนชำระแล้วในส่วนที่เกินกว่า 10,000 ล้านบาท

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

5) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายกองทรัสต์ตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายกองทรัสต์ตัดจ่ายมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายกองทรัสต์ซึ่งจ่าย
โดยกองทรัสต์ ประกอบด้วย

- จำนวนซึ่งได้กำหนดสมมติฐานให้เป็นไปตามสัญญาบริการ ร่างสัญญาบริการหรือใบเสนอราคา ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์
- จำนวนที่เป็นไปตามประมาณการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายอื่น และ ภาษีมูลค่าเพิ่มที่ไม่สามารถเรียกคืนได้ ซึ่งได้ประมาณการจากประสบการณ์ค่าใช้จายที่เคยเกิดขึ้นจริงหรืออัตราค่าใช้จายที่มีการกำหนดแน่นอนแล้วแต่กรณี รวมถึงมีการพิจารณาการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จายตามสภาพเศรษฐกิจที่คาดการณ์ในอนาคต

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายกองทรัสต์ตัดจ่ายที่สำคัญมีรายละเอียดการประมาณการดังนี้

- ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์โดยทำการจ่ายให้กับผู้ก่อตั้งกองทรัสต์
- ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินและค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะเรียกเก็บได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ค่าใช้จายดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

6) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนไม่เกิน 505 ล้านบาทจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สิน และการเบิกใช้เงินกู้ยืมเพิ่มเติม 25 ล้านบาท จากวงเงินกู้ยืมประมาณ 30 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์และเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนของกองทรัสต์ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนแล้ว โดยมีสมมติฐานอ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้น ซึ่งกองทรัสต์ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.5 ต่อปี สำหรับเงินกู้เพื่อการลงทุนในสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ MOR ลบ 2.0 ต่อปี สำหรับเงินกู้เพื่อใช้สำหรับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้อาจเปลี่ยนแปลงไป ขึ้นกับข้อตกลงสุดท้ายในสัญญาที่กองทรัสต์จะทำการลงนามกับสถาบันการเงินที่ทำการให้กู้ยืมดังกล่าว

7) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงตามมูลค่ายุติธรรมและไม่มีมีการคิดค่าเสื่อมราคา โดยเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นประจำทุกๆ 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินครั้งสุดท้ายหรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอย่างมีสาระสำคัญ และทำการสอบทานมูลค่าในแต่ละปี ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตามผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

8) ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน

ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 คำนวณจากสมมติฐานอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนในอัตราร้อยละ 98.57 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายกองทรัสต์ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง และส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด ซึ่งอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนนี้เป็นอัตราหลังจากที่มีการพิจารณาถึงรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) ที่เกี่ยวเนื่องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต ในอัตราร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม ทั้งนี้อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนจริงอาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการไว้

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

9) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กองทรัสต์คาดว่ามาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาที่จัดทำประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ไม่มีผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานข้างต้นอย่างเป็นสาระสำคัญ

10) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นๆ ดังนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน
- กองทรัสต์สามารถจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ และมีความประสงค์จะขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมตลอดช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องของกฎหมายภาษีหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ/ร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ
- กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ในข้อเสนอเบื้องต้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง และกองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิดนัดชำระ
- ร่างสัญญาที่ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้ได้ และสามารถปฏิบัติตามที่ระบุในร่างสัญญา

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ในข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานอย่างมีสาระสำคัญ คืออัตราการใช้ของค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการใช้ ความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ อัตราพื้นที่ว่างที่เหลือ และสถานะตลาด

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) (ต่อ)

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริง อาจแตกต่างจากประมาณงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน การจัดทำการวิเคราะห์ความผันผวน มีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในประมาณการ งบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆอาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

อัตราการใช้

การเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้มีผลกระทบต่อรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละ โครงการ โดยระหว่างปีประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มีพื้นที่บางส่วนที่ยังอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่าและมีการประมาณการว่าจะมีผู้เช่าตามประมาณการของอัตราการใช้ซึ่งเป็นอัตราการใช้สำหรับอาคารและพื้นที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้มีผลกระทบต่อรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ รายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้ และประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนดังแสดงในตารางนี้

	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559				
	รายได้จากค่าเช่าและ ค่าบริการ	รายได้จากการ ประกันโดยผู้ รับประกันรายได้	ประมาณการจำนวน เงินปันส่วนแบ่งกำไร และส่วนทุน	ประมาณการปันส่วน แบ่งกำไรและส่วนทุน ต่อหน่วย	ประมาณอัตราการใช้ ส่วนแบ่งกำไรและ ส่วนทุน
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 5 ต่อปี	150.38	56.42	125.92	0.62	6.23
กรณีฐาน	158.07	48.99	125.92	0.62	6.23
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 5 ต่อปี	165.76	41.57	125.92	0.62	6.23

ทั้งนี้ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบจากการการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และอัตราการใช้ส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาหน่วยละ 10.0 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และอาจไม่รับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวได้หรือไม่

ค นโยบายบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานดังนี้

1) หลักเกณฑ์ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความว่ามาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

เนื่องจากประมาณการงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วย ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน แต่มิได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนจึงมิได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานโดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

2) การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ โดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ค นโยบายบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

4) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์สินทรัพย์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนนี้

ที่ IBK3 012/2558

วันที่ 16 กรกฎาคม 2558

เรื่อง การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนแบ่งกำไร ประจำปี 1 มกราคม พ.ศ. 2559 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

เสนอ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ตามที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ("กองทรัสต์") ได้แต่งตั้งธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ("ที่ปรึกษาทางการเงิน") ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการศึกษาและจัดทำรายงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนประจำปี 1 มกราคม พ.ศ. 2559 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ("ช่วงเวลาประมาณการ") ของกองทรัสต์ ("รายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว") โดยที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาข้อมูลที่สำคัญดังนี้

1. ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนของกองทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ("ข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2559") ซึ่งได้รับการสอบทานโดย บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด โดยกองทรัสต์จะเริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนครั้งแรกตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งกำหนดสมมติฐานให้เป็นภายในเดือนกันยายน พ.ศ. 2558
2. สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนของกองทรัสต์ ที่ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้แก่ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ รายได้อื่น และ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
3. ประมาณการจำนวนเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ และเงินกู้ยืมเพื่อให้กองทรัสต์เบิกจ่ายสำหรับใช้สำหรับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งอ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจากธนาคารแห่งหนึ่ง ทั้งนี้ เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ อาจเปลี่ยนแปลงไป ขึ้นกับข้อตกลงสุดท้ายในสัญญาที่กองทรัสต์ลงนามกับธนาคารที่ให้กู้ยืม

4. ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ ประมาณการค่าธรรมเนียมของการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ การสำรองรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) ที่ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
5. ประมาณการนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ที่ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

โดยในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาจากข้อมูลต่างๆ ข้างต้น โดยมีสมมติฐานว่าข้อมูลที่ได้รับเพื่อใช้ในการพิจารณาจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (Projected Distribution Yield) ในช่วงเวลาที่ประมาณการ มีความถูกต้อง เป็นจริง และมีสาระสำคัญที่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ โดยการวิเคราะห์นี้ไม่ได้รวมถึงผลกระทบอื่นๆ อันอาจจะเกิดจากปัจจัยนอก เช่น สภาพความไม่แน่นอนด้านการเมืองโดยรวม หรือปัจจัยความไม่แน่นอนอื่นๆ ที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประมาณการ รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินไม่อาจรับรองหรือรับประกันเกี่ยวกับความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูลและคำรับรองต่างๆ ที่ได้รับ ดังนั้น ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้จึงมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวอันอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ หากปัจจัยหรือสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

เพื่อช่วยให้ผู้ที่สนใจจะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์สามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559 ของกองทรัสต์ (Projected Distribution Yields) จากการที่สมมติฐานของตัวแปรสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีการแปรผันไปจากสมมติฐานซึ่งใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินกรณีฐานของกองทรัสต์ (Base Case Assumptions) ที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนของกองทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 โดยมุ่งพิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์โดยพบว่าปัจจัยที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่

- 1) อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก
- 2) อัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลกระทบของผลประกอบการของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากสมมติฐานสำคัญที่แปรเปลี่ยนไปจากกรณีฐานเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการบนกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างไปจากช่วงการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้ได้



- 1) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำงวด 1 มกราคม พ.ศ. 2559 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ของกองทรัสต์ จากการแปรผันของอัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าที่สูงที่สุดที่คาดการณ์ (Best Case) และอัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าที่ต่ำที่สุดที่คาดการณ์ (Worst Case) ดังนี้

- Best Case: อัตราค่าเช่าพื้นที่สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี
- Worst Case: อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ของกองทรัสต์ ที่สมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ 10.00 บาทต่อหน่วย จากการแปรผันของอัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่า สามารถสรุปได้ ดังนี้

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559					
อัตราค่าเช่าพื้นที่	รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	รายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้	ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน	ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนต่อหน่วย	ประมาณอัตราปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี	150.38	56.42	125.92	0.62	6.23%
กรณีฐาน	158.07	48.99	125.92	0.62	6.23%
สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี ^{1/}	165.76	41.57	125.92	0.62	6.23%

หมายเหตุ /1 อัตราค่าเช่าสูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี จะปรับใช้เฉพาะกรณี อาคารเอสเจ อินฟินิตี วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ เนื่องจาก อาคารบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์ มีตามมติฐานอัตราค่าเช่าเดิม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสินทรัพย์ครั้งแรก

- 2) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำงวด 1 มกราคม พ.ศ. 2559 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ของกองทรัสต์ จากการแปรผันของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่สูงที่สุดที่คาดการณ์ (Best Case) และอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ต่ำที่สุดที่คาดการณ์ (Worst Case) ดังนี้

- Best Case: อัตราค่าเช่าและค่าบริการสูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี
- Worst Case: อัตราค่าเช่าและค่าบริการต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี



ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ของกองทรัสต์ ที่สมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ 10.00 บาทต่อหน่วย จากการแปรผันของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสามารถสรุปได้ ดังนี้

อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559				
	รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	รายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้	ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน	ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนต่อหน่วย	ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 5 ต่อปี	150.33	56.13	125.92	0.62	6.23%
กรณีฐาน	158.07	48.99	125.92	0.62	6.23%
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 5 ต่อปี	165.81	41.85	125.92	0.62	6.23%

3) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำงวด 1 มกราคม พ.ศ. 2559 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ของกองทรัสต์ จากการแปรผันของอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

- Best Case:
อัตราค่าเช่าพื้นที่สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี และ
อัตราค่าเช่าและค่าบริการสูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี
- Worst Case:
อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี และ
อัตราค่าเช่าและค่าบริการต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ของกองทรัสต์ ที่สมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ 10.00 บาทต่อหน่วยจากการแปรผันของทุกปัจจัยที่ได้กล่าวมา สามารถสรุปได้ ดังนี้

อัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าและค่าบริการ	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559				
	รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	รายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้	ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน	ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนต่อหน่วย	ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 5 ต่อปี	143.02	63.19	125.92	0.62	6.23%
กรณีฐาน	158.07	48.99	125.92	0.62	6.23%
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 5 ต่อปี	173.89	34.06	125.92	0.62	6.23%

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินขอรับรองว่าได้ใช้ความรู้ ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราผลตอบแทนในช่วงเวลาที่ประมาณการ ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบ และศึกษาเพิ่มเติมถึงสมมติฐาน รวมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานของทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งได้รับการสอบทานโดย บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด และแสดงไว้ในเอกสารแนบท้ายหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินการในอนาคตของกองทรัสต์ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ



(นายสาวิตร์ ศรีศรีณยพงศ์)

Senior Vice President

ธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)