

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดাবลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัท ยื่นต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

คำเตือน

ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนนโยบายการดำเนินธุรกิจของดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และแก้ไขสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้แก่กองทรัสต์ จากเดิมที่กองทรัสต์จะสามารถใช้สิทธิในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในทรัพย์สินของดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็น กองทรัสต์จะสามารถใช้สิทธิในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในทรัพย์สินของดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยไม่รวมทรัพย์สินของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราชฯ”) และบริษัทย่อยของเหมราชฯ หรือบริษัทมหาชนที่เป็นบริษัทย่อยของดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัทย่อยของบริษัทมหาชนดังกล่าว ดังนั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนและแก้ไขสิทธิในการปฏิเสธก่อนดังกล่าว ก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ 1.5 นโยบายการลงทุน)

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ
เช่าดั่งบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)

WHA Premium Growth Freehold and Leasehold
Real Estate Investment Trust

ชื่อย่อ

WHART

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท แอดไวเซอรี พลัส จำกัด
1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้	
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
— จำนวนหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง	ไม่เกิน 365,880,000 หน่วย
— จำนวนหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายครั้งแรก	310,790,000 หน่วย
รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 676,670,000 หน่วย	
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	
— มูลค่าเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง	ไม่เกิน 3,658,800,000 บาท
— มูลค่าเสนอขายครั้งแรก	3,107,900,000 บาท
รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 6,766,700,000 บาท	
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	
— การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (ณ วันที่ 30 กันยายน 2558)	9.814 บาท*
— การเสนอขายครั้งแรก	10 บาท

หมายเหตุ

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกคือ 10 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2558 คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1860 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 9 กันยายน 2558 ส่งผลให้มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์เท่ากับ 9.8140 บาทต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2558 คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1807 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 18 ธันวาคม 2558 โดยภายหลังการลดทุนในวันดังกล่าว มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับ 9.6333 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขาย

- การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง 10 บาท
- การเสนอขายครั้งแรก 10 บาท

ลักษณะการเสนอขายและสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
ส่วนที่1 เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับ จัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)	258,991,667 ^{1,2}
ส่วนที่ 2 เสนอขายต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering))	106,888,333 ³
(1) เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน	ประมาณ 30,000,000 ³
(2) เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย	ประมาณ 40,000,000 ³
(3) ผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่าย	ประมาณ 36,888,333 ³

หมายเหตุ ¹ จำนวนหน่วยข้างต้น มีอัตราส่วนในการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) ที่ 1.20 หน่วยทรัสต์เดิม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

² รวมส่วนที่เสนอขายต่อดั่งฉบับลิเวสเอ คอร์ปอเรชั่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 54,882,000 หน่วย โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ดั่งฉบับลิเวสเอ คอร์ปอเรชั่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะคิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายจริงได้ทั้งหมดหลังจากปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

³ ไม่รวมส่วนของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

(โปรดดูคำนิยามของนักลงทุนแต่ละประเภทในส่วนที่ 3 ของแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน)

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

1.2 ราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งที่สูงกว่าราคาประเมิน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ในทรัพย์สินในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,650 ล้านบาท (สูงกว่าราคาที่ทางบริษัท และที่ปรึกษาทางการเงิน ได้จัดทำการวิเคราะห์ความผันผวนประมาณ 646 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 16.13)

บริษัท และที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ของราคาเข้าซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจแก่ผู้ลงทุน เนื่องจากผู้เช่าคลังสินค้ารายใหญ่ในพื้นที่โครงการ WHA Mega Logistics (วงน้อย 61) คือ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด (“ไทยเบฟ”) ที่มีพื้นที่เช่าจำนวน 33,450 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 19.13 ของพื้นที่คลังสินค้าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ได้ต่ออายุสัญญาเช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าตลาดตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ดังนั้น ในอนาคตหากไทยเบฟ มีการต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปในระยะยาว อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่ามีแนวโน้มต่ำกว่าสมมติฐานค่าเช่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สินของโครงการ

นอกจากนี้ ในส่วนของโครงการ WHA Mega Logistics (สระบุรี) ที่ปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้อยละ 48.14 ซึ่งต่ำกว่าสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ตั้งสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยหลังสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี ตามสัญญาตกลงกระทำการ ที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 92.5 และ 95.0 ในปี 2562 ที่ปรึกษาทางการเงินจึงปรับลดอัตราค่าเช่าพื้นที่ โดยกำหนดให้มีผู้เช่าพื้นที่ว่างในอัตราร้อยละ 50 (เมื่อรวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าปัจจุบันกับพื้นที่ว่างตามสมมติฐานที่อัตราค่าเช่าร้อยละ 50 ดังกล่าว โครงการ WHA Mega Logistics (สระบุรี) จะมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 74.07) เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) และยังคงคำนึงถึงระยะเวลาที่กองทรัสต์จะจัดหาผู้เช่าพื้นที่ได้นานพอสมควรแล้ว

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน มูลค่าประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ และมูลค่าประเมินทรัพย์สินจากการวิเคราะห์ความผันผวนโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน

โครงการ	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินทรัพย์สินค่าต่ำสุด* (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินทรัพย์สินจากการวิเคราะห์ความผันผวน** (ล้านบาท)	ผลต่างระหว่างมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และมูลค่าประเมินทรัพย์สินจากการวิเคราะห์ความผันผวน (ล้านบาท)
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)	2,496	2,298	2,298	198
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	1,286	1,184	1,052	234
โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	868	799	654	214
รวม 3 โครงการ	4,650	4,281	4,004	646

หมายเหตุ * มูลค่าประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายที่ประเมินมูลค่าต่ำกว่า

** ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำวิเคราะห์ความผันผวนเพิ่มเติมในส่วนผู้เช่าที่สัญญาใกล้เคียงกำหนดสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และส่วนพื้นที่ว่างสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

จากตารางเปรียบเทียบมูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งดังกล่าว พบว่าราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งสูงกว่าราคาที่ทางบริษัท และที่ปรึกษาทางการเงิน ได้จัดทำวิเคราะห์ความผันผวนประมาณ 646 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 16.13 และสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สิน

ค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณ 369 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 8.62¹ (โดยมีรายละเอียดตามที่แสดงในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,650 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ โดยมีเหตุผลดังนี้

- อัตราประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (Projected Cash Distribution per Unit - DPU) โดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ที่จัดทำโดยบริษัทฯ และสอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชี สำหรับกรณีก่อนและหลังที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง มีความเหมาะสมเนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ไม่ด้อยกว่าเดิม คือประมาณ 0.78 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (คำนวณจากหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งประมาณ 367.11 ล้านหน่วย ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการไว้) ภายใต้สมมติฐานในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกจำนวน 3 โครงการ และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของสมมติฐานที่สำคัญของประมาณการ โปรดพิจารณาข้อมูลที่ส่วนที่ 2 ข้อ 5 ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้าหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง)

- อัตราประมาณการผลตอบแทนเงินปันผลจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความเป็นไปได้ที่จะสูงขึ้นหากมีการมีเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ยกตัวอย่างเช่น หากพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนเงินปันผล (Dividend Yield) ที่คำนวณจากประมาณการส่วนแบ่งกำไรที่เท่ากับหน่วยละ 0.75 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (อ้างอิงจาก DPU ช่วงต้นที่เท่ากับหน่วยละ 0.78 บาท ปรับลดด้วยประมาณการแบ่งส่วนทุนที่ 0.03 บาทต่อหน่วยทรัสต์) และราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันที่เท่ากับหน่วยละ 10.36 บาท (ราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 10 วันทำการ² นับตั้งแต่วันที่ 9

¹ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 กำหนดให้บริษัทฯ ชี้แจงถึงความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน เมื่อกองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 5

² การอ้างอิงราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 10 วันทำการ สอดคล้องกับนิยามราคาตลาดตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สจ. 39/2551 เรื่อง การคำนวณราคาเสนอขายหลักทรัพย์และการกำหนดราคาตลาด เพื่อการพิจารณาการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำ ซึ่งราคาตลาดจะพิจารณาจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้อนหลังไม่น้อยกว่าเจ็ดวันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกินสิบห้าวันทำการติดต่อกันสะท้อนราคาตลาดที่เป็นปัจจุบันของหน่วยทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ นอกจากนี้ โดยทั่วไปราคาตลาดของหน่วยทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จะมี

พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2558) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.24 เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนเงินปันผลกรณีมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลด (discount) จากราคาตลาดดังกล่าว โดยราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เท่ากับหน่วยละ 10.00 บาท อัตราผลตอบแทนเงินปันผลจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 7.50

ทั้งนี้ การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ จะขึ้นกับปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อุปสงค์และอุปทานในตลาดขณะทำการเสนอขายโดยผ่านกระบวนการสำรวจความต้องการซื้อของผู้ลงทุน (Book Building Process) สภาพะตลาดเงินและตลาดทุน การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นในช่วงเวลาเดียวกันกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงได้หลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยขึ้นกับปัจจัยหลายประการ ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวในส่วนที่ 2 ข้อ 1.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีผลทำให้อัตราผลตอบแทนโดยรวมของผู้ถือหน่วยทรัสต์เปลี่ยนแปลงไปจากที่ได้คาดการณ์ดังกล่าวข้างต้นได้

การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้จำนวนไม่เกิน 365,880,000 หน่วย เป็นการจัดจำหน่ายแบบ Firm Commitment จำนวน 350,880,000 หน่วย และแบบ Best Effort จำนวน 15,000,000 หน่วย หากในกรณีที่ไม่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในแบบ Best Effort ได้ทั้งจำนวนดังกล่าวนี้ กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มเติมจากเดิมที่ได้ประมาณเงินกู้ยืมสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งที่ 1,200 ล้านบาท เป็น 1,350 ล้านบาท ทั้งนี้ หากกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเต็มวงเงิน 1,350 ล้านบาทดังกล่าว จะทำให้อัตราผลตอบแทนเงินปันผลที่คำนวณจากประมาณการส่วนแบ่งกำไรที่ร้อยละ 7.50 (ใช้เงินกู้ระยะยาวจำนวน 1,200 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นเป็นอัตราประมาณร้อยละ 7.60 (ใช้เงินกู้ระยะยาวจำนวน 1,350 ล้านบาท) ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนเงินปันผลเพิ่มสูงขึ้น แม้ว่ากองทรัสต์จะมีเงินกู้ยืมและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากต้นทุนการกู้ยืมที่ต่ำกว่าต้นทุนจากการระดมทุนจากตลาดทุน และการออกหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่ลดลง จึงมีผลให้เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้เพิ่มขึ้น และมีอัตราผลตอบแทนเงินปันผลสูงขึ้น

- อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกับกองทรัสต์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกับกองทรัสต์ และมีขนาดมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 3,000 ล้านบาทขึ้นไป

ความผันผวนของราคาตลาดน้อยกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญ เนื่องจากนักลงทุนโดยทั่วไปจะลงทุนระยะยาวเพื่อสร้างผลตอบแทนจากเงินปันผลมากกว่ากำไรจากส่วนต่างของราคา (Capital Gain) อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ย้อนหลังในแต่ละช่วงเวลา (1 เดือน 3 เดือน และ 6 เดือน นับย้อนหลังจากวันที่ดังกล่าวข้างต้น) พบว่าราคาเฉลี่ยในแต่ละช่วงเวลาก่อนข้างใกล้เคียงกัน

จากการเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนเงินปันผล (Gross Dividend Yield) และอัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมการแบ่งส่วนทุนจากการลดมูลค่าสิทธิการเช่าด้วยวิธีเส้นตรง (Adjusted Dividend Yield) ที่คำนวณจากประมาณการของกองทรัสต์หลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการเพิ่มทุนครั้งทีหนึ่ง กับอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ใช้อ้างอิงจำนวน 7 กองทุน โดยคัดเลือกจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5 กองทุน ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราช อินดัสเตรียล (HPF) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเตรียล โกรท (TGROWTH) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวสเอ พรีเมียม แพลทฟอร์แอนด์แวลูเอเบิล ฟันด์ (WHAPF) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อีก 2 กอง ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท (AMATAR) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TREIT) ซึ่งเทียบเคียงได้กับทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์หลังเพิ่มทุนในครั้งนี้

ตารางแสดงอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราผลตอบแทนเงินปันผล ³ (Gross Dividend Yield) (ร้อยละ)	อัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมการแบ่งส่วนทุน จากการลดมูลค่าสิทธิการเช่าด้วยวิธี เส้นตรง ⁴ (Adjusted Dividend Yield) (ร้อยละ)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์		
HPF	7.99	6.88
TFUND	6.02	6.02
TGROWTH (มีการกู้ยืม ประมาณร้อยละ 7.08 ของ มูลค่าสินทรัพย์รวม)	7.47	3.91

³ อัตราผลตอบแทนเงินปันผล : กรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5 กองทุน ได้แก่ HPF TFUND TLOGIS TGROWTH และ WHAPF คำนวณจากเงินปันผลจ่ายในระยะเวลา 1 ปี ย้อนหลัง (ไตรมาสที่ 4 ปี 2557 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2558 และราคาตลาดของหน่วยลงทุนคำนวณเฉลี่ย 10 วันทำการ (9 พฤศจิกายน 2558 - 20 พฤศจิกายน 2558) สำหรับกรณีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2 กอง ได้แก่ AMATAR TREIT อ้างอิงจากประมาณการผลตอบแทนในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และราคาตลาดของหน่วยทรัสต์คำนวณเฉลี่ย 10 วันทำการ (9 พฤศจิกายน 2558 - 20 พฤศจิกายน 2558)

⁴ อัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมการแบ่งส่วนทุนจากการลดมูลค่าสิทธิการเช่า : คำนวณจากสัดส่วนมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่า (หักลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่) ซึ่งอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินในงบการเงินประจำปีและ/หรืองบไตรมาสงวดล่าสุด

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราผลตอบแทนเงินปันผล ³ (Gross Dividend Yield) (ร้อยละ)	อัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมการแบ่งส่วนทุน จากการลดมูลค่าสิทธิการเช่าด้วยวิธี เส้นตรง ⁴ (Adjusted Dividend Yield) (ร้อยละ)
TLOGIS	6.36	6.36
WHAPF (มีการกู้ยืม ประมาณร้อยละ 5.34 ของ มูลค่าสินทรัพย์รวม)	6.11	5.24
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
AMATAR (มีการกู้ยืม ประมาณร้อยละ 23.91 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม) ⁵	7.61	5.37
TREIT (มีการกู้ยืม ประมาณร้อยละ 19.80 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม) ⁶	7.64	6.53
ค่าเฉลี่ย	7.03	5.76
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเอ พรีเมียม โกรท		
WHART (กรณีมีการกู้ยืม ประมาณร้อยละ 27.43 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม) ⁷	7.24 ⁸	5.79 ⁹

⁵ อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AMATAR) งวดไตรมาสล่าสุดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

⁶ อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (TREIT) สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

⁷ อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุน โดยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจะมีจำนวนประมาณ 2,525.04 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์ใช้ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 จำนวน 1,325.04 ล้านบาท และประมาณการการกู้ยืมสำหรับการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจำนวน 1,200 ล้านบาท สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนจำนวน 9,205.67 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 จำนวน 4,555.67 ล้านบาท และมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจำนวนไม่เกิน 4,650 ล้านบาท

⁸ อ้างอิงจากประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรที่ 0.75 บาทต่อหน่วย เทียบกับราคาตลาดของหน่วยทรัสต์คำนวณเฉลี่ย 10 วันทำการ (9 พฤศจิกายน 2558 - 20 พฤศจิกายน 2558) ที่เท่ากับ 10.36 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราผลตอบแทนเงินปันผล ³ (Gross Dividend Yield) (ร้อยละ)	อัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมการแบ่งส่วนทุน จากการลดมูลค่าสิทธิการเช่าด้วยวิธี เส้นตรง ⁴ (Adjusted Dividend Yield) (ร้อยละ)
WHART (กรณีไม่มีเงิน กู้ยืม)	6.27	5.14

อย่างไรก็ดี เพื่อให้นักลงทุนสามารถเห็นผลกระทบของภาระการชำระค่าเช่าของ WHA ได้ชัดเจนขึ้น ทางบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้ทำการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนเงินปันผล ในกรณีที่ไม่นับรวมข้อตกลงการชำระค่าเช่าโดย WHA สำหรับพื้นที่อาคารและพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่าภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ซึ่งจะได้ผลลัพธ์ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (Projected Cash Distribution per Unit - DPU) โดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ประมาณ 0.70 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (ประกอบด้วยประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 0.68 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และการแบ่งส่วนทุนเท่ากับ 0.02 บาทต่อหน่วยทรัสต์) คิดเป็นอัตราผลตอบแทนเงินปันผลที่คำนวณจากประมาณการส่วนแบ่งกำไรเท่ากับร้อยละ 6.56 และในกรณีดังกล่าว หากไม่มีเงินกู้ยืม จะได้ผลลัพธ์ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (Projected Cash Distribution per Unit - DPU) โดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ประมาณ 0.65 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (ประกอบด้วยประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 0.63 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และการแบ่งส่วนทุนเท่ากับ 0.02 บาทต่อหน่วยทรัสต์) คิดเป็นอัตราผลตอบแทนเงินปันผลที่คำนวณจากประมาณการส่วนแบ่งกำไรเท่ากับร้อยละ 6.08

⁹ อัตราผลตอบแทนเงินปันผลเท่ากับร้อยละ 5.79 อ้างอิงประมาณการส่วนแบ่งกำไรที่ 0.60 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการส่วนแบ่งทุนที่ 0.03 บาทต่อหน่วย และประมาณการเงินลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) ของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรงที่ 0.15 บาทต่อหน่วย) เทียบกับราคาตลาดของหน่วยทรัสต์คำนวณเฉลี่ย 10 วันทำการ (9 พฤศจิกายน 2558 - 20 พฤศจิกายน 2558) ที่เท่ากับ 10.36 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กรณีอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่ว่างส่วนที่ไม่มีผู้เช่า โดยดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ)		
	อัตราผลตอบแทนเงินปันผล (Gross Dividend Yield) (ร้อยละ)	อัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมการแบ่งส่วนทุน จากการลดมูลค่าสิทธิการเช่าด้วยวิธี เส้นตรง (Adjusted Dividend Yield) (ร้อยละ)
WHART (กรณีมีการกู้ยืม ประมาณร้อยละ 27.43 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม) ¹⁰	6.56 ¹¹	5.43
WHART (กรณีไม่มีเงิน กู้ยืม)	6.08 ¹²	4.95

หมายเหตุ : หากไม่นับรวมข้อตกลงการชำระค่าเช่าโดย WHA สำหรับพื้นที่อาคารที่สัญญาเช่าจะหมดอายุภายใน 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุน ของผู้เช่ารายบริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โฉจิสติก จำกัด และบริษัท แอลเอฟ โฉจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด จะได้ผลลัพธ์ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (Projected Cash Distribution per Unit - DPU) โดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ประมาณ 0.58 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (ประกอบด้วยประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 0.56 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และการแบ่งส่วนทุนเท่ากับ 0.02 บาทต่อหน่วยทรัสต์) หรือคิดเป็นอัตราผลตอบแทนเงินปันผลที่คำนวณจากประมาณการส่วนแบ่งกำไรเท่ากับร้อยละ 5.41

- ความแตกต่างของวิธีการในการกำหนดอัตราคิดลดที่ใช้ในการกำหนดราคาซื้อทรัพย์สิน ระหว่างราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และราคายุติธรรมในการซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เนื่องจากกองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงินจึงมีต้นทุนที่ต่ำกว่าแหล่งเงินทุนประเภททุนอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตราคิด

¹⁰ อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุน โดยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจะมีจำนวนประมาณ 2,525.04 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์ใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนครั้งแรก ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 จำนวน 1,325.04 ล้านบาท และประมาณการเงินกู้ยืมสำหรับการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจำนวน 1,200 ล้านบาท สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนจำนวน 9,205.67 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 จำนวน 4,555.67 ล้านบาท และมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจำนวนไม่เกิน 4,650 ล้านบาท

¹¹ อ้างอิงจากประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร ภายหลังการเพิ่มทุนที่ 0.68 บาทต่อหน่วย เทียบกับราคาตลาดของหน่วยทรัสต์คำนวณเฉลี่ย 10 วันทำการ (9 พฤศจิกายน 2558 - 20 พฤศจิกายน 2558) ที่ 10.36 บาทต่อหน่วยทรัสต์

¹² อ้างอิงจากประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร ภายหลังการเพิ่มทุนที่ 0.63 บาทต่อหน่วย เทียบกับราคาตลาดของหน่วยทรัสต์คำนวณเฉลี่ย 10 วันทำการ (9 พฤศจิกายน 2558 - 20 พฤศจิกายน 2558) ที่ 10.36 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ลดทางการเงินที่ใช้ในการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และอัตราความคาดหวังจากผลตอบแทนการลงทุนมีความแตกต่างกัน ดังนั้น จึงส่งผลให้ราคาของทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสูงกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

- การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นั้น ถือว่าเป็นทางเลือกการลงทุนที่มีรูปแบบความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างจากการลงทุนในตราสารการลงทุนประเภทอื่นๆ หลายประเภท เช่น ตราสารทุนและตราสารหนี้ ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน (Investment Diversification) ให้แก่นักลงทุนได้ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทางเลือกที่มีความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในหน่วยทรัสต์ เช่น หุ้นภาคเอกชนที่มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับ BBB¹³ อายุ 10 ปี และ 30 ปี มีอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 4.76 และร้อยละ 5.63 ตามลำดับ พบว่าอัตราเงินปันผลที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์ที่ร้อยละ 5.79 หากอ้างอิงจากประมาณการส่วนแบ่งกำไรภายหลังเพิ่มทุนที่ 0.60 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมส่วนแบ่งทุนที่ 0.03 บาทต่อหน่วย และประมาณการเงินลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) ของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรงที่ 0.15 บาทต่อหน่วย) สูงกว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนในหุ้นภาคเอกชนที่นำมาเปรียบเทียบ เนื่องจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์นั้น มีความเสี่ยงที่สูงกว่าการลงทุนในหุ้นภาคเอกชนดังกล่าว

- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการที่กองทรัสต์มีขนาดใหญ่ขึ้น และการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพและศักยภาพสูง ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์โลจิสติกส์ของประเทศ ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มมีความหลากหลายด้านทำเลที่ตั้ง จะช่วยเพิ่มความหลากหลายด้านแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะมีสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินประเภท Freehold เพิ่มมากขึ้นจากเดิม อยู่ที่ร้อยละ 70.09 ขณะที่มีการลงทุนในทรัพย์สินประเภท Leasehold ร้อยละ 29.91 จากทรัพย์สินในปัจจุบันที่มีสัดส่วน Freehold ร้อยละ 67.69 และ Leasehold ร้อยละ 32.31 นอกจากนี้ ขนาดกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนจะมีขนาดทรัพย์สินใหญ่ขึ้น สร้างความน่าสนใจในการลงทุนแก่นักลงทุน และน่าจะส่งผลให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องในการซื้อขายเพิ่มมากขึ้น

ทั้งนี้รายละเอียดของความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สินดังกล่าวได้ถูกเปิดเผยไว้ใน ส่วนที่ 2-5 ข้อ 2.5.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

¹³ ข้อมูล ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 โดยอ้างอิงจาก <http://www.thaibma.or.th>

1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

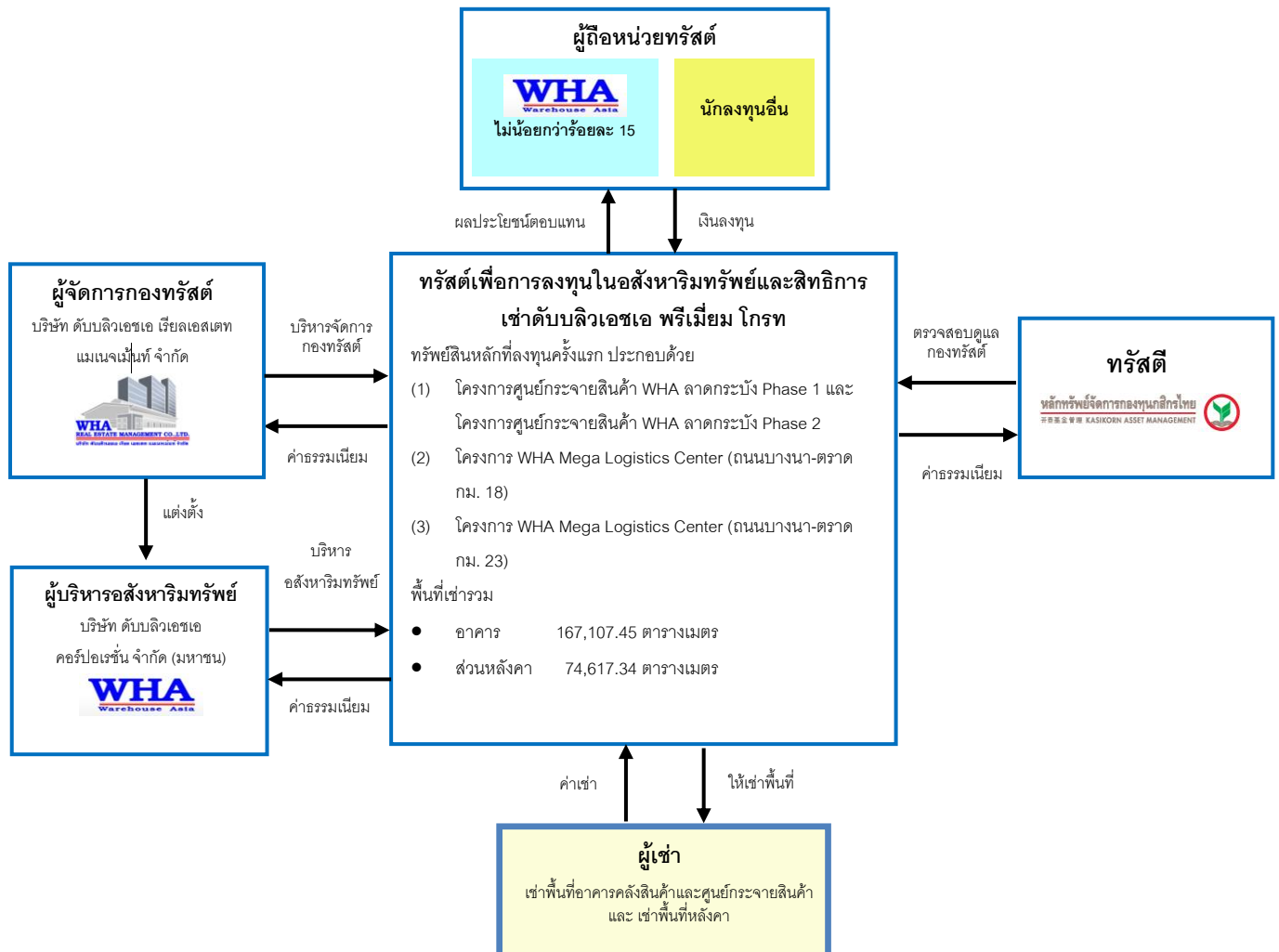
- (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- (2) สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อตาโล่ อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- (3) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ตั้งอยู่ ณ ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

(เรียกรวมกันว่า "ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง")

โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องโดยกองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียดเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าช่วงและ/หรือให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องเกี่ยวกับการเช่าช่วงพื้นที่บริเวณอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมและ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.4 โครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์ในการลงทุนครั้งแรก (เมื่อจัดตั้งกองทรัสต์) สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



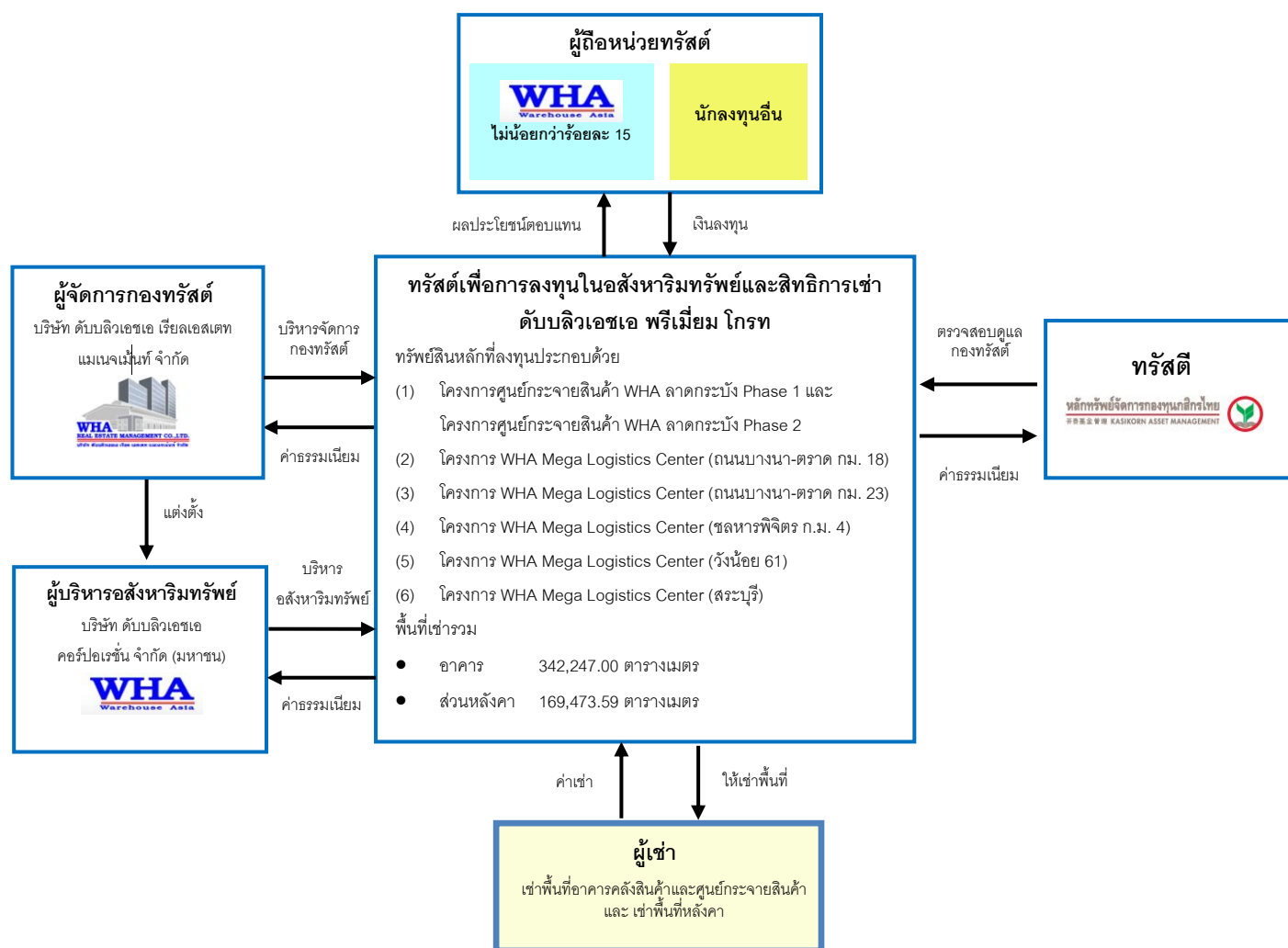
หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเรจ ฟรีเมียม โกรท

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

โครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์โดยการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



ทั้งนี้ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โครงสร้างของกองทรัสต์จะเป็นไปตามแผนภาพที่ปรากฏด้านล่าง ดังนี้



ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และติดตาม ดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัท รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับ การปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะว่าจ้าง ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ทั้งในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยมีหน้าที่ เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) นำส่งภาษีโรงเรือน (Property Tax) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ เป็นต้น ภายใต้นโยบายและการกำกับดูแลของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

1.5 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1.5.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดย

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ประกอบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจัยอื่น ๆ โดยราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ในการระดมทุน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาพตลาดทุนขณะนั้น ๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวังและจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้ลงทุนทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อย และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และภายหลังจากกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 1 หัวข้อลักษณะการจัดหาผลประโยชน์)

1.5.2 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

กองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ โดยในการลงทุนในทรัพย์สินประเภทดังกล่าวเพิ่มเติม นั้น กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบริษัทย่อยของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกมีผลใช้บังคับ ให้แก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินในประเทศไทยประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2557

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558 บริษัทฯ ได้รับจดหมายชี้แจงนโยบายในการประกอบธุรกิจจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เกี่ยวกับนโยบายในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งจากจดหมายดังกล่าว นโยบายในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นดังนี้

1. แนวนโยบายการดำเนินธุรกิจในส่วนของดดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

- (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ซึ่งโครงการ Built-to-Suit นี้จะคำนึงถึงรายละเอียดการใช้งานของลูกค้า หมายรวมถึง การพัฒนาตามลักษณะการใช้งาน รูปแบบของการขนส่ง แบบของอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่มีการเจรจาทำความตกลงกับลูกค้าไว้ล่วงหน้า โดยโครงการ Built-to-Suit จะพัฒนาขึ้นในทุกพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- (2) อาคารคลังสินค้า หรือศูนย์กระจายสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ในทุกพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือพื้นที่เกี่ยวเนื่องหรือต่อเนื่องกับนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- (3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) – (2) ดังกล่าว

2. แนวนโยบายการดำเนินธุรกิจในส่วนของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

อาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือพื้นที่เกี่ยวเนื่องหรือต่อเนื่องกับนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) รวมถึงพื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารดังกล่าว

บริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาตกลงกระทำการที่ดดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้แก่กองทรัสต์ โดยจะเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแนวนโยบายการดำเนินธุรกิจของดดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และแก้ไขสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ดดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้แก่กองทรัสต์ จากเดิมที่กองทรัสต์จะสามารถใช้สิทธิในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในทรัพย์สินของดดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็น กองทรัสต์จะสามารถใช้สิทธิในการปฏิเสธ

ก่อนในการลงทุนในทรัพย์สินของดบลิเวสเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดบลิเวสเอ คอร์ปอเรชั่น โดยไม่รวมทรัพย์สินของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทมหาชนที่เป็นบริษัทย่อยของดบลิเวสเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัทย่อยของบริษัทมหาชนดังกล่าว ทั้งนี้ นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ที่เสนอขอแก้ไข จะเป็นดังนี้

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องมืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่

- (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “เหมราช”)
- (2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
 - (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยเหมราช (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
 - (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของเหมราช
- (3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว และ
- (4) อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้อ (1) (2) และ (3) ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้อ (1) (2) และ (3) ดังกล่าว

การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวจะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการแก้ไขนโยบายลงทุนดังกล่าว ก็จะส่งผลให้นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์คงเดิมโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลง แต่หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการแก้ไขดังกล่าว จะส่งผลทำให้นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป และเสียสิทธิในการปฏิเสธก่อนดังที่กล่าวข้างต้น

นอกจากนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม รวมทั้งกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์

1.6 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 167,333.45 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 74,617.34 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 174 ไร่ 2 งาน 88.9 ตารางวา

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบับลิคเฮลท์ พรีเมียม โกรท

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

ลำดับ	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)		อายุเฉลี่ยของ อาคาร ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2558*
						คลังสินค้าและ อาคารสำนักงาน	หลังคา	
1	โครงการศูนย์ กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ โครงการศูนย์ กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2	38139	ตำบลคลองสาม ประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38139) เนื้อที่ตามโฉนด 35 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้นเชื่อมกับตึก 2 ชั้น) - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ 	35-0-0	35,318.97**	-	3 ปี
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบาง นา-ตราด กม. 18)	666, 38919	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 666 เลขที่ดิน 299 หน้าสำรวจ 306 เนื้อที่ 43 ไร่ 3 งาน 28 ตารางวาและโฉนดเลขที่ 38919 เลขที่ดิน 298 หน้าสำรวจ 5678 เนื้อที่ 30 ไร่ 3 งาน 39 ตารางวา) ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ. 2554 มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม พ.ศ. 2554 ถึง 3 สิงหาคม พ.ศ. 2584 ดังนั้นจึงมีอายุคงเหลือประมาณ 25 ปี 8 เดือน (นับแต่วันที่ 1 ธ.ค. 2558 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้ารวม 7 หลัง ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> (1) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า A 1 หลัง (2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า B 1 หลัง (3) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า CD (นับเป็น 1 หลัง) (4) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า EF (นับเป็น 1 หลัง) 	74-2-67	72,179.48	23,976.30	3 ปี 10 เดือน

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท

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

ลำดับ	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)		อายุเฉลี่ยของ อาคาร ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2558*
						คลังสินค้าและ อาคารสำนักงาน	หลังคา	
				(5) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า GH (นับเป็น 1 หลัง) (6) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า I 1 หลัง และ (7) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า J 1 หลัง - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ				
3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบาง นา-ตราด กม. 23)	18265, 8504, 5533, 5534	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด (โฉนดเลขที่ 18265** เลขที่ดิน 120 หน้าสำรวจ 1119 เนื้อที่ 53 ไร่ 15.8 ตารางวา, โฉนดเลขที่ 8504 เลขที่ดิน 83 หน้าสำรวจ 1271 เนื้อที่ 10 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา, โฉนดเลขที่ 5533 เลขที่ดิน 853 หน้าสำรวจ 33128 เนื้อที่ 2 งาน 63.1 ตารางวา และโฉนดเลขที่ 5534 เลขที่ดิน 76 หน้าสำรวจ 33129 เนื้อที่ 2 งาน 63 ตารางวา) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน A B และ C จำนวนรวม 3 หลัง - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ	65-0-21.9	59,835.00	50,641.04	2 ปี 4 เดือน
รวม					174-2-88.9	167,333.45**	74,617.34	3 ปี 2 เดือน

* เนื่องจากแต่ละโครงการประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าหลายอาคารที่มีอายุแตกต่างกัน จึงคำนวณอายุเฉลี่ยของอาคารในแต่ละโครงการโดยการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่ของอาคารคลังสินค้าในแต่ละโครงการ

** ตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์เข้าทำ ภายหลังจากการวัดพื้นที่ล่าสุดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกพบว่าพื้นที่คลังสินค้าของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 เพิ่มขึ้นจากที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอหน่วยทรัสต์ครั้งแรก 226 ตารางเมตร จากเดิม 35,092.97 ตารางเมตร เป็น 35,318.97 ตารางเมตร

ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) มีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 174,913.55 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 94,856.25 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 184 ไร่ 3 งาน 43.9 ตารางวา

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด้าบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ลำดับ	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)		อายุเฉลี่ยของ อาคาร ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2558*
						คลังสินค้าและ อาคารสำนักงาน	หลังคา	
1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร พิจิตร ก.ม. 4)	110571	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 110571) เนื้อที่ตามโฉนด 81 ไร่ 15.9 ตารางวา (เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน เนื้อที่ดินที่แท้จริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดในขณะที่ยกยอที่ดินรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ 	81-0-15.9	80,745.55	68,384.20	1 ปี 11 เดือน
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	28892 (10137) 28895 (7963) และ 28896 (40913)	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอน้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	<ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด โฉนดเลขที่ 28892 (10137) 28895 (7963) และ 28896 (40913) ตามสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ. 2554 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2554 เนื้อที่ตามสัญญาเช่า 69 ไร่ 16 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2555 ถึง 30 เมษายน พ.ศ. 2585 ดังนั้นจึงมีอายุคงเหลือประมาณ 26 ปี 5 เดือน (นับแต่วันที่ 1 ธ.ค. 2558 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะยกยอที่ดินจะเข้าลงทุน) (เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน เนื้อที่ดินที่แท้จริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดในขณะที่ยกยอที่ดินรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าว) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ 	69-0-16	61,182	26,472.05	2 ปี 3 เดือน
3	โครงการ WHA Mega Logistics	50692 และ 50693	ตำบลหนองปลา หมอก อำเภอหนอง	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 50692 และ 50693) เนื้อที่ตามโฉนด 34 ไร่ 3 งาน 12 ตารางวา (เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน เนื้อที่ดินที่แท้จริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการ 	34-3-12	32,986	-	2 ปี

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ลำดับ	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)		อายุเฉลี่ยของ อาคาร ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2558*
						คลังสินค้าและ อาคารสำนักงาน	หลังคา	
	Center (สระบุรี)		แคว จังหวัดสระบุรี	รังวัดในขณะที่ยกของทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็น ต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ				
รวม					184-3-43.9	174,913.55	94,856.25	2 ปี

* เนื่องจากแต่ละโครงการประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าหลายอาคารที่มีอายุแตกต่างกัน จึงคำนวณอายุเฉลี่ยของอาคารในแต่ละโครงการโดยการถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่ของอาคารคลังสินค้าในแต่ละโครงการ

ทั้งนี้ รายละเอียดสำคัญของแต่ละโครงการสามารถสรุปได้ ดังนี้

1.6.1 ทรัพย์สินหลัก

(1) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

- โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2





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





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





(2) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)



- โครงการ WHA Mega Logistics Center (วงเงิน 61)



- โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)



1.6.2 ลักษณะการลงทุน

(1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

ลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ (Freehold) ของที่ดินและอาคาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร ในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) 2. กรรมสิทธิ์ (Freehold) ของอาคาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) 3. สิทธิการเช่า (Leasehold) ของที่ดินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) วันสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 3 สิงหาคม 2584
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ / เจ้าของกรรมสิทธิ์/ ผู้โอนสิทธิการเช่า	
ที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> - โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 - โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) 	เจ้าของกรรมสิทธิ์: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น*
ที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> - โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) 	เจ้าของกรรมสิทธิ์: <ol style="list-style-type: none"> 1. นายธีระ พิงจิตติสานต์ 2. นายชาญวิทย์ พิงจิตติสานต์ 3. นางเฟื่องฟ้า พิงจิตติสานต์ ผู้โอนสิทธิการเช่า: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น*
<ul style="list-style-type: none"> - อาคารพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารทุกโครงการ 	เจ้าของกรรมสิทธิ์: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น*

* หมายเหตุ ปัจจุบันกองทรัสต์โดยทรัสต์ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และผู้รับโอนสิทธิการเช่า จากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกแล้ว

(2) การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

<p>ลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</p>	<p>(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>(2) สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอม่วงสามสิบ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา</p> <p>(3) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ตั้งอยู่ ณ ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี</p>
<p>เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ / เจ้าของกรรมสิทธิ์ / ผู้โอนสิทธิการเช่า</p>	
<p><u>ที่ดิน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) 	<p>เจ้าของกรรมสิทธิ์ : ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น</p> <p>เจ้าของกรรมสิทธิ์ : นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์</p> <p>ผู้โอนสิทธิการเช่า : ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น</p> <p>เจ้าของกรรมสิทธิ์ : ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น</p>
<p><u>อาคาร สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการทุกโครงการ</u></p>	<p>เจ้าของกรรมสิทธิ์ : ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น</p>

1.6.3 สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินหลัก

(1) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและงาน ระบบในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	วันที่ซื้อสินทรัพย์	ราคาซื้อ (ล้านบาท)	วันสอบทานราคา ล่าสุดหลังจาก การซื้อ	ราคาสอบทาน โดยผู้ประเมิน ราคาอิสระ (ล้านบาท)
โครงการ WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	กรรมสิทธิ์ที่ดินอาคาร คลังสินค้าสำนักงาน รวมถึงสิ่ง ปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ	15 ธันวาคม 2557	1,088.21	3 เมษายน 2558	1,033.00
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด ก.ม. 18)	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ	15 ธันวาคม 2557	1,389.34	3 เมษายน 2558	1,392.00
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด ก.ม. 23)	กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร คลังสินค้า สำนักงาน สิ่งปลูก สร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ	15 ธันวาคม 2557	1,928.82	3 เมษายน 2558	1,883.00
รวม			4,406.37		4,308.00

หมายเหตุ: ในระหว่างงวด กองทรัสต์ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระสอบทานราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการสอบทานราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีราคายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 เท่ากับ 4,308.00 ล้านบาท และทำให้มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 98.37 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

(2) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)	
			บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด	บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)	กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังสินค้า สำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ	2,496	2,342.10*	2,298	1,682.9*	1,384.205
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ	1,286	1,184	1,190	908.02	564.10
โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังสินค้า สำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ	868	799	803	582.14	413.80
รวม		4,650	4,325.1*	4,291	3,173.06*	2,362.105

หมายเหตุ: - ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน 2558 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ซึ่งคาดว่าจะเป็วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

- ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2558 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ซึ่งคาดว่าจะเป็วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

- * ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่บริษัท กรุงเทพประกันราคา จำกัด ขอแก้ไขสำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2558 ซึ่งเป็นวันหลังจากที่มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 อันทำให้ราคาดังกล่าวไม่ตรงกับที่ปรากฏในเอกสารเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558

โปรดพิจารณารายละเอียดมูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ราคาประเมิน และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ (ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ โปรดพิจารณาข้อมูลในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)

1.6.4 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และได้มอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และจะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ ให้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ภายใต้การกำกับดูแลโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามนโยบายและแผนการดำเนินงานที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ที่สามารถนำออกหาประโยชน์ได้ จัดหาบริษัท ประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย รับผิดชอบบริหารจัดการและซ่อมแซมอาคารในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ และชำระภาษีโรงเรือน (โปรดพิจารณารายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ด้วยการจัดทำกิจกรรมการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ เช่น การติดต่อเสนองานกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรม หน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า และตัวกลางอื่น ๆ นอกจากนี้ ยังมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาดอื่น ๆ ที่มุ่งเน้นการสื่อสารกลุ่มลูกค้าโดยตรง อันได้แก่ สิ่งพิมพ์เอกสารเชิญชวน การโฆษณาผ่านทางเว็บไซต์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณต่าง ๆ รวมถึงการเข้าร่วมงานสัมมนา และการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่าง ๆ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน ซึ่งทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย

1.6.5 ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

	โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่คลั่งสินค้าประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ย ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่หลังคาประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ย ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (ร้อยละ)
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุนอยู่เดิม	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	35-0-0	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Freehold)	35,318.97*	100.00	-	-
	โครงการ WHA Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 18	74-2-67	สิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold) อายุ คงเหลือประมาณ 25 ปี 8 เดือน (นับแต่วันที่ 1 ธ.ค. 2558 ซึ่งเป็นวันที่ คาดว่ากองทรัสต์จะเข้า ลงทุน)	72,179.48	93.99	23,976.30	100.00
	โครงการ WHA Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23	65-0-21.9	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Freehold)	59,835.00	100.00	50,641.04	***
	รวม	174-2-88.9		167,333.45	97.41	74,617.34	32.13
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ จะลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่ม ทุนครั้งที่หนึ่ง	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)	81-0-15.9**	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Freehold)	80,745.55	88.44	68,384.20	****
	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	69-0-16.0**	สิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold) อายุ คงเหลือประมาณ 26 ปี 5 เดือน (นับแต่วันที่ 1 ธ.ค. 2558 ซึ่งเป็นวันที่	61,182.00	100.00	26,472.05	34.46****

	โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่คล้งสินค้าประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราเช่าพื้นที่ เฉลี่ย ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่หลังคาประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราเช่าพื้นที่ เฉลี่ย ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (ร้อยละ)
			คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้า ลงทุน)				
	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	34-3-12.0**	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Freehold)	32,986.00	48.14	-	-
	รวม	184-3-43.9		174,913.55	84.88	94,856.25	9.62
	รวมทั้งสิ้น	359-2-32.80		342,247.00	91.01	169,473.59	19.53

หมายเหตุ * ตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์เข้าทำ ภายหลังจากการรังวัดพื้นที่ล่าสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมพบว่าพื้นที่คล้งสินค้าของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 เพิ่มขึ้นจากที่ปรากฏในระบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอหน่วยทรัสต์ครั้งแรก 226 ตารางเมตร จากเดิม 35,092.97 ตารางเมตร เป็น 35,318.97 ตารางเมตร

หมายเหตุ ** เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน โดยเนื้อที่ดินที่แท้จริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดในขณะที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าว

*** ดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ตกลงชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี (สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 31 ตุลาคม 2582) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์เข้าทำกับ ดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

**** ดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ ดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ต่อไป

พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสัดส่วนการเช่า

แยกตามประเภทผู้เช่า อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และลักษณะคลังสินค้า

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า/ บริษัทแม่ของผู้เช่า	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก*		ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง**		ทรัพย์สินทั้งหมดภายหลัง การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไทย	17,163.00	10.53	89,990.55	60.61	107,153.55	34.40
ญี่ปุ่น	73,788.37	45.27	30,749.00	20.71	104,537.37	33.56
เอเชีย***	26,831.35	16.46	21,090.00	14.20	47,921.35	15.39
ยุโรป	25,853.35	15.86	6,642.00	4.48	32,495.35	10.43
สหรัฐอเมริกา	19,359.69	11.88	0.00	0.00	19,359.69	6.22
รวม	162,995.76	100.00	148,471.55	100.00	311,467.31	100.00

ที่มา: ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

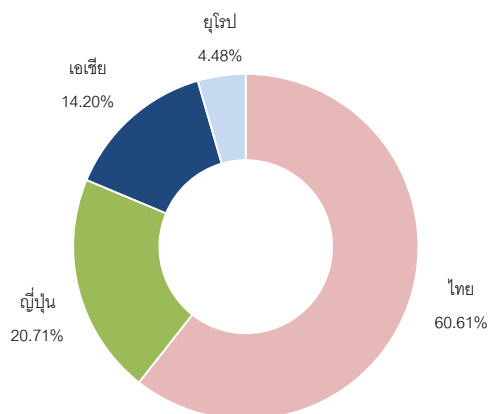
หมายเหตุ : * ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) จำนวน 4,337.69 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

** ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม.4) จำนวน 9,335 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

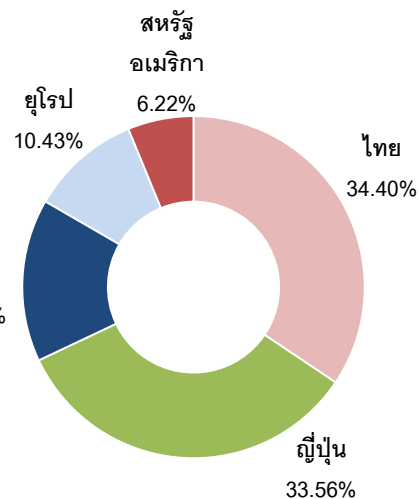
*** ไม่นับรวมผู้เช่าที่มีสัญชาติไทยและญี่ปุ่น

แผนภูมิแสดงสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารแยกตามสัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง



ทรัพย์สินทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง



ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทธุรกิจ ของผู้เช่า	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก*		ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง**		ทรัพย์สินทั้งหมดภายหลัง การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs)	62,904.72	38.59	91,972.55	61.95	154,877.27	49.73
ผู้ผลิตและโรงงาน อุตสาหกรรม	66,668.69	40.90	42,213.00	28.43	108,881.69	34.96
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods)	33,422.35	20.51	14,286.00	9.62	47,708.35	15.32
รวม	162,995.76	100.00	148,471.55	100.00	311,467.31	100.00

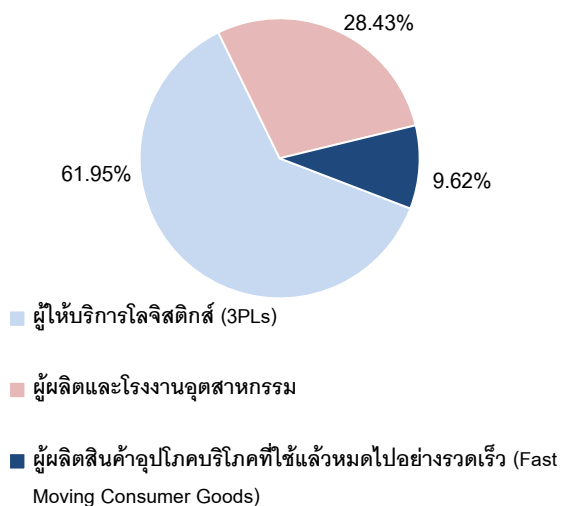
ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

หมายเหตุ : * ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) จำนวน 4,337.69 ตารางเมตร อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

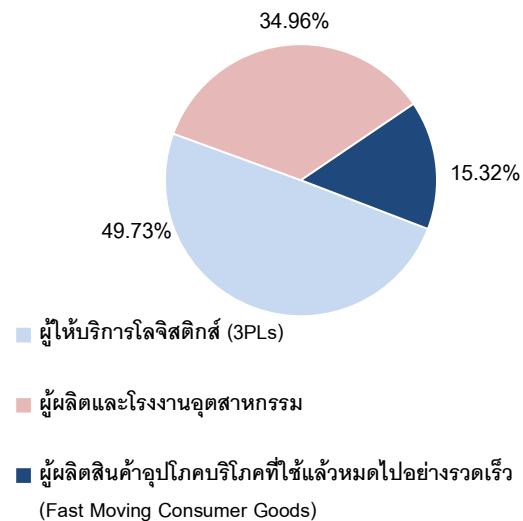
** ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม.4) จำนวน 9,335 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

แผนภูมิแสดงสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง



ทรัพย์สินทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง



ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก*		ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง**		ทรัพย์สินทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 1 ปี	0.00	0.00	64,693.00	43.57	64,693.00	20.77
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	124,673.79	76.49	52,472.00	35.34	177,145.79	56.87
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	0.00	0.00	25,003.55	16.84	25,003.55	8.03
มากกว่า 5 ปี	38,321.97	23.51	6,303.00	4.25	44,624.97	14.33
รวม	162,995.76	100.00	148,471.55	100.00	311,467.31	100.00

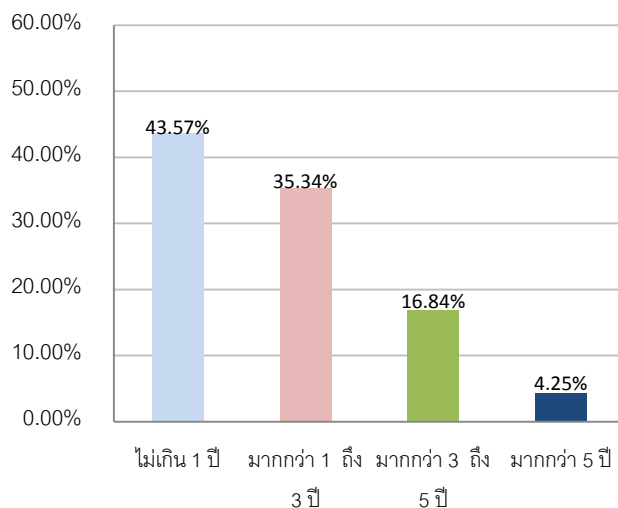
ที่มา: ดัชนีลิเวอเรจ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

หมายเหตุ : * ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) จำนวน 4,337.69 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

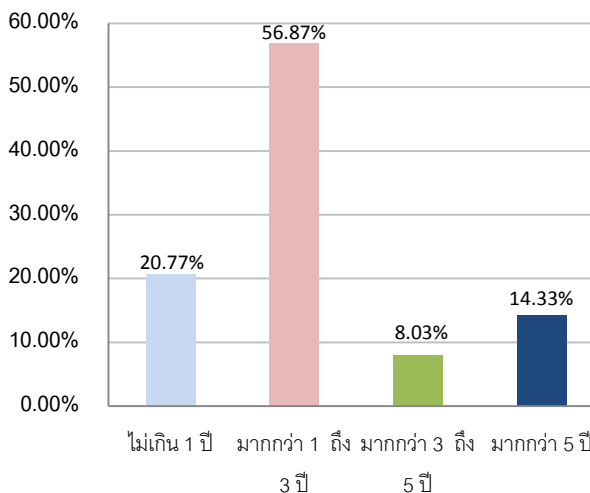
** ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม.4) จำนวน 9,335 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

แผนภูมิแสดงสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง



ทรัพย์สินทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง



ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามลักษณะคลังสินค้า

ลักษณะคลังสินค้า	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก*		ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง**		ทรัพย์สินทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คลังสินค้า Built-to-Suit	116,336.31	71.37	66,126.55	44.54	182,462.86	58.58
คลังสินค้า Ready-Built	46,659.45	28.63	82,345.00	55.46	129,004.45	41.42
รวม	162,995.76	100.00	148,471.55	100.00	311,467.31	100.00

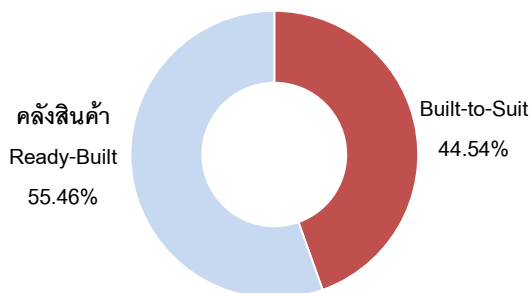
ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

หมายเหตุ : * ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) จำนวน 4,337.69 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

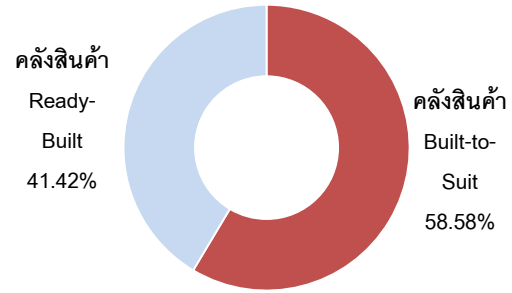
** ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม.4) จำนวน 9,335 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

แผนภูมิแสดงสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารแยกตามลักษณะคลังสินค้า

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง



ทรัพย์สินทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง



1.7 ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2557 และ งวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 เป็นดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	ประเภท	อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย ¹ (%)			พื้นที่อาคารให้เช่า (ตารางเมตร)			รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)			กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)		
		2556	2557	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 2558	2556	2557	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 2558	2556	2557	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 2558	2556	2557	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 2558
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ²	กรรมสิทธิ์	-	76.00	88.44	-	61,251.55	71,410.55	-	44.40	115.93	-	43.63	115.19
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ³	สิทธิการเช่าที่ดิน(คงเหลือประมาณ 26 ปี 5 เดือน) ⁵	25.00	100.00	100.00	15,364.00	61,182.00	61,182.00	13.10	36.01	56.46	12.10	34.65	55.81
โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ⁴	กรรมสิทธิ์	48.14	48.14	48.14	15,879.00	15,879.00	15,879.00	6.36 ⁶	32.40	24.29	6.36 ⁵	32.05	23.63
	รวม				31,243.00	138,315.55	148,471.55	19.46	112.81	196.68	18.46	110.33	194.63

ที่มา : ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น โดยอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนของดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น

หมายเหตุ

¹ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันสิ้นงวด หารด้วยพื้นที่เช่าทั้งหมดในปัจจุบัน

²โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) อาคารหลังแรกสร้างเสร็จในเดือนพฤษภาคม 2557 และดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้นทั้งโครงการประมาณเดือนกันยายน 2557

³โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) อาคารหลังแรกสร้างเสร็จในเดือนมีนาคม 2556 และดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้นทั้งโครงการประมาณเดือนกรกฎาคม 2557

⁴โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) อาคารหลังแรกสร้างเสร็จในเดือนสิงหาคม 2556 และดำเนินการเสร็จสิ้นทั้งโครงการประมาณเดือนพฤษภาคม 2557

⁵อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) นับจากวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งถึงวันที่ 30 เมษายน 2585 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดอายุสิทธิการเช่าที่ดิน

⁶สาเหตุที่ปี 2556 โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) มีรายได้เท่ากับกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 6.36 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2556 โครงการดังกล่าวสร้างเสร็จเฉพาะอาคาร A ซึ่งเป็นคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ที่ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด ดังนั้น ดั่งฉบับลิเวสเอ คอร์ปอเรชั่น จึงไม่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในช่วงปี 2556

ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของทรัพย์สินก่อนที่จะมีการลงทุนโดยกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2557 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 ดังกล่าวได้ถูกเปิดเผยไว้ใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.6 ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินก่อนที่จะมีการลงทุนโดยกองทรัสต์

1.8 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่ หนึ่งนี้

ข้อมูลที่จะระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีตและเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ระบุอยู่ใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559” และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่รับรองหรือรับประกันข้อมูลในส่วนนี้ และไม่รับรองหรือรับประกันการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ระบุในประมาณการ รวมตลอดจนไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผลหรือถูกต้อง เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้มีการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่บนสมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีกระบวนการตัวเลขซึ่งบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงิน จึงไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน¹

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559

	กรณีพื้นฐาน	
	ล้านบาท	ล้านบาท
	อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ²	อสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่ม ³
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	330.54	689.31
ดอกเบี้ยรับ	0.65	1.44
รวมรายได้	331.19	690.75
ค่าเช่าที่ดิน	14.20	15.24
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ⁴	4.71	14.77
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	312.28	660.74
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	19.23	40.23
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย	19.91	45.68
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	61.98	115.86
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	211.16	458.97
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	19.91	45.68
บวกกลับ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง	2.98	3.29
บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า ⁵	10.61	19.48
หักออก รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(10.07)	(12.79)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน	234.59	514.63
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	7.99	16.83
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน⁶	242.58	531.46
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	99.30	99.02
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	240.88	526.25

หมายเหตุ

¹ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐาน เป็นส่วนหนึ่งของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานที่จัดเตรียมโดยบริษัทฯ และสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด) ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษาได้ใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559”

² อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนแล้วจำนวน 3 โครงการ

- ³ อสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่มอ้างอิงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนเพิ่มอีกจำนวน 3 โครงการ
- ⁴ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินส่วนเพิ่มทุน รวมประมาณการค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาจำนวน 3.5 ล้านบาท
- ⁵ เนื่องจากนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate) โดยพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมเงินกู้ตลอดอายุสัญญาเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยทางบัญชีแตกต่างจากจำนวนดอกเบี้ยที่จ่ายจริง
- ⁶ ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน ขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ซึ่งอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินหรือมีภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ข้างต้นได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559” ที่บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559”

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนสำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

เนื่องจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้อาจมีจำนวนไม่เกิน 365,880,000 หน่วย เป็นการจำหน่ายแบบ Firm Commitment จำนวน 350,880,000 หน่วย และแบบ Best Effort จำนวนไม่เกิน 15,000,000 หน่วย ซึ่งในกรณีการเสนอขายในส่วน Best Effort ต่ำกว่าจำนวน 15,000,000 หน่วย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเพิ่มจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อเข้าซื้อทรัพย์สินจาก 1,200 ล้านบาท เป็นไม่เกิน 1,350 ล้านบาท ซึ่งอยู่ภายในวงเงินกู้ยืมที่กำหนด

ทั้งนี้ การเพิ่มสัดส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าว อาจทำให้ประมาณการส่วนแบ่งกำไรและอัตราผลตอบแทนเงินปันผลเพิ่มขึ้น โดยจากเดิมที่มีประมาณการส่วนแบ่งกำไรเท่ากับหน่วยละ 0.75 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นอัตราผลตอบแทนเงินปันผลร้อยละ 7.50 เป็น 0.76 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นอัตราผลตอบแทนเงินปันผลร้อยละ 7.60 เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยประมาณการส่วนแบ่งกำไรและอัตราผลตอบแทนเงินปันผลเพิ่มสูงขึ้น แม้ว่ากองทรัสต์จะมีเงินกู้ยืมและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากต้นทุนการกู้ยืมที่ต่ำกว่าต้นทุนจากการระดมทุนจากตลาดทุน และการออกหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่ลดลง จึงมีผลให้เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้เพิ่มขึ้น และมีอัตราผลตอบแทนเงินปันผลสูงขึ้น

นอกจากนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ของกองทรัสต์จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในส่วนที่ 2 - 5 การวิเคราะห์ความผันผวน ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักที่กำหนด นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่น ๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

อย่างไรก็ดี ยังมีความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ภายหลังภาวะผูกพันในการชำระค่าเช่าของดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงการทำการสิ้นสุดลง ซึ่งได้แก่ การชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 หรือการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหากไม่มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) หรือ

การชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่ม สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) และโครงการ Mega Logistics Center (สระบุรี) และพื้นที่โครงการบางส่วนของลูกค้าบางรายที่สัญญาเช่าสิ้นสุดก่อนระยะเวลาสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ประกอบด้วย

- ผู้เช่า 2 รายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) โดยหาก นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสัญญาเช่าได้หมดอายุลงและ (1) ไม่มีการต่ออายุ (2) ยังไม่มีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่ดังกล่าว หรือ (3) มีการต่ออายุสัญญา หรือมีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่แต่อายุสัญญามีระยเวลาน้อยกว่า 1 ปี ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าดังกล่าวหมดอายุหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในระยะเวลา 1 ปีดังกล่าว โดยหากในระยะเวลา 1 ปีดังกล่าวผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าโดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเดิมของผู้เช่าแต่ละรายบวกร้อยละ 10 ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 1 ปีดังกล่าว
- ผู้เช่า 1 รายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) โดยกองทรัสต์ตั้งสมมติฐานจะมีการต่อสัญญา โดยมีการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี

(โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงการทำการ) หากครบกำหนดตามระยะเวลาที่ ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สัญญาไว้แล้ว แต่กองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

1.9 การกู้ยืมเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ได้ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน 2 แห่ง ทั้งนี้ กองทรัสต์มีหนี้เงินกู้ที่ต้องชำระคืนแก่ผู้ให้กู้ตามสัญญาทั้งสิ้น 1,370 ล้านบาท (อย่างไรก็ตาม มูลค่าทางบัญชีตามที่ปรากฏตามงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 เป็นจำนวน 1,325.04 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 29.08 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) โดยผู้ให้กู้ได้เสนองเงินสินเชื่อประเภทต่าง ๆ ในวงเงินรวมจำนวนไม่เกิน 1,400,000,000 บาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ระหว่างกองทรัสต์โดยทรัสต์กับผู้ให้กู้ หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดหลักเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวสเอ พรีเมียม โกรทกระทำการแทนโดยทรัสต์
วงเงินกู้	วงเงินกู้ทั้งหมดไม่เกิน 1,400 ล้านบาท โดยอาจแบ่งเป็น วงเงินกู้ระยะยาว: วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,350 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing) (วงเงินกู้ระยะยาว) วงเงินกู้ระยะสั้น: วงเงินกู้ระยะสั้นโดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing) โดยผู้ให้กู้จะพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาดังกล่าวเป็นรายปี (วงเงินกู้ระยะสั้น)

<p>อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้</p>	<p>วงเงินกู้ระยะยาว:</p> <p>อัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) โดยในปีที่ 1-5 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.5 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดปกติ อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด</p> <p>วงเงินกู้ระยะสั้น:</p> <p>อัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) โดยในปีที่ 1-5 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดปกติ อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด</p> <p>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงศรีไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย</p> <p>ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป</p>
<p>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้</p>	<p>วงเงินกู้ระยะยาว:</p> <p>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้รวมไม่เกิน 10 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาว เว้นแต่กรณีมีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนด</p> <p>วงเงินกู้ระยะสั้น:</p> <p>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยระยะเวลาที่ผู้กู้เบิกใช้เงินกู้วงเงินกู้</p>

	<p>ระยะสั้นได้นั้นไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ หรือวันอื่นใดตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ซึ่งผู้ให้กู้จะพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาดังกล่าวทุกปี ทั้งนี้วันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะสั้น จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะยาวตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p>
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น	<p>วงเงินกู้ระยะยาว:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. วงเงินกู้ระยะยาวสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแบ่งชำระคืนเป็นงวดภายในเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาวนี้ โดยภายในเวลา 4 ปีแรก ต้องชำระคืนเงินต้นรวมทั้งสิ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาว และชำระส่วนที่เหลือ ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ 2. วงเงินกู้ระยะยาวสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing) แบ่งชำระคืนเป็นงวดภายในเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาวนี้ โดยในปีที่ 1 - 5 ต้องชำระคืนเงินต้นรวมทั้งสิ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาว และชำระส่วนที่เหลือ ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ <p>วงเงินกู้ระยะสั้น:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. วงเงินกู้ระยะสั้นสำหรับการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง: ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุ ตามที่ระบุในตัวสัญญาใช้เงินที่เกี่ยวข้อง แต่จะต้องชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุ ในจำนวนเท่ากับจำนวนเงินประกันซึ่งผู้กู้ได้รับจากผู้เช่า/ผู้ให้บริการ ตามสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง 2. วงเงินกู้ระยะสั้นสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สำหรับการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing): ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในตัวสัญญาใช้เงินที่เกี่ยวข้อง แต่จะต้องชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุ ในจำนวนเท่ากับจำนวนเงินประกันซึ่งผู้กู้ได้รับจากผู้เช่า/ผู้ให้บริการ ตามสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง <p>อนึ่งกองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้</p>

	<p>โดยก่อนวันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ของแต่ละวงเงิน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม</p>
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. การจำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ตลอดจนอาคารรวมถึงอาคารคลังสินค้า และสำนักงานทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งนี้ (รายละเอียดราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ราคาประเมิน และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน) 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ยกเว้นกรรมกรรมประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก <p>หมายเหตุ ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย จะมีทั้งการโอนสิทธิส่วนที่เป็นแบบการโอนสิทธิเด็ดขาดและส่วนที่เป็นการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลืออยู่มากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 5. หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้ <p>การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ 1. - 5. ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้กำหนด</p> <p>การโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) กรรมกรรมประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้อง และสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลืออยู่มากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี ตามข้อ 2. - 4. ข้างต้นนั้น เป็นการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข และจะมีผลเป็นการโอนสิทธิเด็ดขาด เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ (ก) เกิด</p>

	<p>กรณีผิดสัญญา (Events of Default) อย่างต่อเนื่องตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน และ (ข) ผู้ให้กู้ได้ออกหนังสือแจ้งความมีผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเรียกร้องให้การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีผลสมบูรณ์ ทั้งนี้ ไม่ว่าผู้ให้กู้จะได้ใช้สิทธิใด ๆ ของตนภายใต้เอกสารทางการเงินหรือไม่ก็ตาม</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p>
<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 35 - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (the Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า <p>โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</p>
<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</p>	<p>ผู้กุตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใด ๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินอื่น บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ - ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้าปกติของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน - ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณี

	ที่สามารถกระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กู้จะตกลงในเงื่อนไขกันไป เช่น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาก่อนหน้า และไม่มี การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของ สัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น
กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่าง ๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไข ที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน ตัวอย่างเช่น กรณีผิดสัญญาหากมี การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิด ข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การเกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง (Total Loss) การยึดหรือโอนกิจการให้ เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้ บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ (เว้น แต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตใน สัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้)
การชำระหนี้ก่อน ครบกำหนด	สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด โดยไม่เสีย ค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใดหากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวัน ชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญา เงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
ข้อกำหนดและ เงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้ สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสาร ทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนด

โดยเมื่อรวมหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นกับการกู้ยืมเงินในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง หากกองทรัสต์เบิกใช้เงิน กู้ยืมเต็มจำนวน 1,400 ล้านบาท กองทรัสต์จะมีหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดประมาณไม่เกิน 2,770 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละประมาณ ไม่เกิน 30.09 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่ม ทุนครั้งที่หนึ่ง

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนั้น จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลง เมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีวงเงินในการสนับสนุนการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการในอนาคต ทำให้สามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อนำมาใช้สนับสนุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และการจ่ายคืนเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี เว้นแต่ในกรณีที่มีประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ ประกาศกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ว่าเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด หรือเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่บริษัทฯ ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ ได้รายอื่นในการกู้ยืม

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินกับผู้ให้กู้ให้มีสาระสำคัญเป็นไปตามเงื่อนไขที่เปิดเผยไว้ข้างต้น ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เปิดเผยข้างต้นอาจเปลี่ยนแปลงไป เมื่อพิจารณาประกอบกับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือเงื่อนไขหลาย ๆ ประการที่ได้รับจากผู้ให้กู้แล้ว เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด มูลค่าเงินทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ หลักเกณฑ์ที่ผู้ให้กู้กำหนด และมูลค่าการลงทุนสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง เป็นต้น และเงื่อนไขดังกล่าวจะต้องทำให้กองทรัสต์ได้ประโยชน์ที่ดีขึ้นเท่านั้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาใช้เงินกู้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ในจำนวนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

อย่างไรก็ดี เงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากที่เปิดเผยไว้ข้างต้นจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันไว้ในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

ทั้งนี้ ตามประกาศ ทจ. 49/2555 สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ซึ่งหมายรวมถึงการกู้ยืมเงิน การออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่ารูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) ที่เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงินจะต้องไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

1.10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	9.25%	-	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 	0.75%	<p>อัตราพื้นฐาน :</p> <p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และ</p> <p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน</p>	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	<p>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)</p> <p><u>กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u></p> <p>ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p><u>กรณีทรัพย์สินอื่น</u></p> <p>ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)</p> <p>ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์</p>
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน 	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้	รายเดือน	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้นและ ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน			
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.5%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน	-	-
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวม ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็น	รายปี	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		สาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance ¹⁴) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภค ส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว)			ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

¹⁴ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุง รักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระ สำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัยในโครงการ รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษา วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่ได้ผู้เช่า) และภายนอกอาคาร การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) รวมถึง ค่าใช้จ่ายประจำต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการให้บริการ หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจ้างบริการของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เช่น

- การว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือบริษัทรักษาความปลอดภัย
 - การว่าจ้างคนสวน หรือ บริษัทในการดูแลรักษาสวนและ ภูมิทัศน์รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์
 - การเก็บ และกำจัดขยะ
 - การว่าจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ
- ทั้งนี้ ไม่รวมถึง
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสึกหรอของทรัพย์สินจากการใช้งานตามปกติ
 - ค่าวัสดุสิ้นเปลือง
 - การซ่อมแซม และการติดตั้งงานระบบต่าง ๆ ที่มีความจำเป็น เพิ่มเติม
 - ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร (เช่น เสา คาน ผนัง พื้น หลังคา) เป็นต้น

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
• ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการ ดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระ แล้ว	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบ บัญชีและการตรวจสอบภายใน	0.10%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการ ประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืม เงินจากธนาคาร	4.0%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุน ในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ เสนอขาย
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน					
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน 	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 					
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น					
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวดสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ /หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีของทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(7) ค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการ	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง					
(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น					
(12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(14) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียม ผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กับ กองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการ จัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่าย ด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสภาพของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่ง เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่าง ๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.					
(21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(24) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ - ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ ในส่วนที่ 2 หัวข้อค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

1.11 เงื่อนไขในการยกเลิกการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

การระดมทุนเพื่อเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเฮสเอ พรีเมียม โกรทนี้ ดำเนินการโดยมีเงื่อนไขในการยกเลิกการระดมทุนเพื่อเพิ่มทุน ดังนี้

- (1) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ บริษัทฯ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทมีความเสี่ยง ซึ่งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทได้มีการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกเมื่อเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2557 และประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ดังนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญโดยสรุปของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- 2.1.1 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) อาจถูกยกเลิก หรือสิ้นสุดลง ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าในโครงการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่
- 2.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 2.1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2.1.4 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง
- 2.1.5 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
- 2.1.6 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้ให้เช่าที่ดิน และคู่สัญญาของกองทรัสต์
- 2.1.7 ความเสี่ยงจากสัญญาให้เช่าพื้นที่หลังคา
- 2.1.8 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ยังมิได้มีผู้เช่าไม่เต็มพื้นที่ และสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนใกล้จะสิ้นสุดลง
- 2.1.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นให้แก่กองทรัสต์
- 2.1.10 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)
- 2.1.11 ความเสี่ยงจากการไม่จดทะเบียนสัญญาเช่าซึ่งมีระยะเวลาเช่าเกินกว่าสาม (3) ปี

- 2.1.12 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกและบักเสาพาดสายไฟฟ้า ของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งแรก
- 2.1.13 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งแรก
- 2.2 **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์**
 - 2.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
 - 2.2.2 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
 - 2.2.3 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
 - 2.2.4 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์เสียสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เนื่องจากการแก้ไขนโยบายการลงทุน
 - 2.2.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
 - 2.2.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์นำเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการมาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง
 - 2.2.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการพึ่งพาการปฏิบัติตามสัญญาของดบลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น
 - 2.2.8 ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ
- 2.3 **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**
 - 2.3.1 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
 - 2.3.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ
 - 2.3.3 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
 - 2.3.4 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - 2.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
 - 2.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

- 2.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- 2.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 2.4 **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์**
 - 2.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
 - 2.4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 2.4.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
 - 2.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
 - 2.4.5 ความเสี่ยงอันเกิดจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
 - 2.4.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
 - 2.4.7 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร
 - 2.4.8 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
 - 2.4.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
 - 2.4.10 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
 - 2.4.11 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
 - 2.4.12 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่