

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัท ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวอเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

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

#### ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดัดบิลิเวอเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

#### ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

#### 1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวอเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (WHABT)
ชื่อย่อ	WHABT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดัดบิลิเวอเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับโครงการ เอส เจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ บริษัท ดัดบิลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการ บานา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

## 1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

<b>ลักษณะการเสนอขาย</b>	เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนทั่วไปในครั้งแรก (Initial Public Offering, “IPO”) โดยเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจำหน่าย
<b>คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์</b>	ประเภทระบุชื่อผู้ถือ และชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อกำหนดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อกำหนดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย</b>	ไม่เกิน 202,000,000 หน่วย
<b>มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น</b>	ไม่เกิน [●] บาท (เมื่อรวมกับเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใด สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 505 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินที่ได้จากแหล่งเงินทุนทั้งสิ้นไม่เกิน [●] บาท ซึ่งกองทรัสต์จะใช้เงินจากแหล่งเงินทุนดังกล่าวเข้าลงทุนในทรัพย์สินมูลค่ารวมไม่เกิน 2,390 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<b>มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย</b>	[●] บาทต่อหน่วย
<b>ราคาเสนอขาย</b>	[●] บาทต่อหน่วย
<b>ลักษณะการเสนอขาย</b>	เสนอขายต่อนักลงทุนดังต่อไปนี้

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
1) เสนอขาย บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”)	ประมาณ 30,300,000 หน่วย หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรจริงให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจมีการเปลี่ยนแปลงจากสัดส่วนข้างต้น ซึ่งจะคิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายจริงได้ทั้งหมดหลังจากปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
2) เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน	ประมาณ [●]
3) เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่าย	ประมาณ [●]
4) เสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อย	ประมาณ [●]

(โปรดดูนิยามของนักลงทุนแต่ละประเภทในส่วนที่ 3 ของแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน)

**ผู้จัดการการจำหน่าย** ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคาร

กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน)

**วิธีการจัดสรร**

จัดสรรโดยใช้ดุลพินิจของผู้จัดการการจำหน่าย

**จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ**

2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย

**จำนวนเงินจองซื้อขั้นต่ำ**

[●] บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ [●] บาท

**1.2 ความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน**

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า การลงทุนดังกล่าว เป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์และมูลค่าในเชิงธุรกิจของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ย อัตราผลตอบแทนที่จะได้รับการลงทุนในหลักทรัสต์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ สำหรับราคาสูงสุดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกจะไม่เกิน 2,390 ล้านบาท (สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ที่ประมาณ 2,162 ล้านบาท หรือสูงกว่าประมาณร้อยละ 10.55) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผล โดยพิจารณาจาก

- (1) คุณภาพของอาคารสำนักงานที่เป็นอาคารสร้างเสร็จใหม่ อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยที่ตั้งของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน และจะเป็นจุดเชื่อมต่อของรถไฟฟ้า / รถไฟใต้ดินส่วนขยายในอนาคต ในขณะที่ที่ตั้งของโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ มีการคมนาคมสะดวกอยู่ใกล้ทางยกระดับหลายแห่ง และจะมีระบบขนส่งมวลชนผ่านในอนาคตตามนโยบายระบบขนส่งมวลชนของรัฐบาล
- (2) อัตราการเช่าของอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงที่เทียบเคียงกันได้ อยู่ในระดับสูง ซึ่งบ่งบอกถึงศักยภาพในการจัดหาผู้เช่าของอาคารทั้งในปัจจุบันและในอนาคต

อาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง ที่สามารถเทียบเคียงกับโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ขนาดพื้นที่เช่ามากกว่า 20,000 ตร.ม.)

	บริเวณ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
รสา ทาวเวอร์ 1	ถนนพหลโยธิน	21,700	100.0	600.00
รสา ทาวเวอร์ 2	ถนนพหลโยธิน	24,000	98.8	725.00
ซินวัตรทาวเวอร์ 3	ถนนพหลโยธิน	43,000	95.2	600.00
ปิยวรรณทาวเวอร์	ถนนพหลโยธิน	21,700	100.0	425.00

	บริเวณ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราเช่า (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
ชั้นทาวเวอร์ เอ	ถนนวิภาวดี	24,605	100.0	650.00
ชั้นทาวเวอร์ บี	ถนนวิภาวดี	34,480	94.9	650.00
ใต้ ปัง หงวน	ถนนวิภาวดี	31,564	100.0	525.00

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558

อาคารสำนักงานในบริเวณบางนา ที่สามารถเทียบเคียงกับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราเช่า (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
เนชั่น ทาวเวอร์	44,719.05	90.4	490
ไพโรจน์กิจจา ทาวเวอร์	20,890.00	84.8	350
เอ็ม ดี ทาวเวอร์	20,934.00	98.6	450
เอ็ม อี ซี ทาวเวอร์	18,560.00	87.8	450
แอมเฟิล ทาวเวอร์	18,000.00	89.2	500
บางนา ทาวเวอร์ เอ	17,918.00	99.3	480
บางนา ทาวเวอร์ บี	13,700.00	100.0	480
บางนา ทาวเวอร์ ซี	9,410.00	100.0	480
อาคาร กุหลาบ	8,746.00	96.0	350
อาคาร เอ. พี. นครินทร์	8,672.00	62.5	250
อาคารเดี่ยวบางนา	7,580.00	85.2	350

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558

นอกจากนี้ จากการประเมินของแผนธุรกิจของตัวแทนจัดหาผู้เช่า (Sole Agency) คือ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด (“CBRE”) ของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ทาง CBRE ได้มีแผนในการเพิ่มอัตราเช่าให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับอาคารในบริเวณใกล้เคียงในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ โดยหากพิจารณาจากความสามารถในการเพิ่มอัตราเช่าตั้งแต่ทางดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เข้าลงทุนในสินทรัพย์ อัตราเช่ามีการปรับเพิ่มจากประมาณร้อยละ 5.06 ในช่วงกลางปี 2557 ขึ้นมาเป็นระดับสูงกว่าร้อยละ 54.87 ในช่วงกลางปี 2558 (รวมสัญญาเช่าและสัญญาของพื้นที่เช่า) ซึ่งแสดงถึงศักยภาพของสินทรัพย์ และความสามารถของตัวแทนจัดหาผู้เช่า ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงเห็นว่า อาคารสำนักงานในโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ น่าจะสามารถเพิ่มอัตราเช่าไปถึงระดับของตลาดได้ในอนาคตอันใกล้ ทั้งนี้ ในส่วนของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ นั้น มีผู้เช่าหลักคือ บริษัท ฮิตาชิเซลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งมีสัดส่วนการเช่าพื้นที่ในโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 69.95 จึงทำให้คงเหลือพื้นที่เช่าที่ต้องจัดหาผู้เช่าอีกไม่มากนัก

- (3) การที่มีการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกจากดับเบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ ทำให้กองทรัสต์มีรายได้ ในช่วงการรับประกันมีความแน่นอนมากขึ้น ซึ่งช่วยสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุน
- (4) ในการประเมินราคาของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งอัตราคิดลดที่ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น มีแนวโน้มที่จะใช้อัตราคิดลดที่ค่อนข้างคงที่ กล่าวคือ สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นสินทรัพย์รูปแบบกรรมสิทธิ์ ผู้ประเมินใช้อัตราส่วนลดที่ร้อยละ 9.00 – 9.50 และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ร้อยละ 6.50 – 7.00 และสำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นสินทรัพย์รูปแบบสิทธิการเช่า ผู้ประเมินใช้อัตราส่วนลดที่ร้อยละ 11.00 ซึ่งการใช้อัตราคิดลดนี้สะท้อนหลักคิดที่ว่านักลงทุนมีความต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนที่ค่อนข้างคงที่ และไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินและผลตอบแทนการลงทุนอื่นๆ มากนัก ทั้งนี้ หากพิจารณาภาวะอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินในช่วงปีที่ผ่านมา จะเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินที่อ้างอิงโดยใช้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลระยะยาวมีแนวโน้มลดลง จากข้อมูลอัตราผลตอบแทนพันธบัตรอายุ 10 ปี ในช่วงหนึ่งปีที่ผ่านมา มีอัตราลดลงจากระดับร้อยละ 3.74 ณ วันที่ 14 กรกฎาคม 2557 เป็นร้อยละ 2.82 ณ วันที่ 14 กรกฎาคม 2558 (ข้อมูลจาก [www.thaibma.or.th](http://www.thaibma.or.th)) ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าอัตราคิดลดที่ได้จากการคำนวณโดยใช้ตัวแปรอ้างอิงดังกล่าว น่าจะมีอัตราที่ต่ำลงตามไปด้วยภายใต้สภาวะที่ตัวแปรอื่นๆ ที่ใช้ในการคำนวณอัตราคิดลดไม่เปลี่ยนแปลง และทำให้มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินซึ่งได้จากการคำนวณด้วยอัตราคิดลดที่ต่ำลงนี้ มีมูลค่าทรัพย์สินที่สูงขึ้น
- (5) ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของผลประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนสามารถเทียบเคียงได้กับราคาลงทุนของสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในตลาด

โดยหากพิจารณาจากประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีประมาณการของทรัสต์ที่คาดการณ์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.23 สำหรับอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยแบ่งเป็นอัตราเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 5.84 และอัตราเงินลดทุนโดยวิธีการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรงประมาณร้อยละ 0.39 (อ้างอิงจากเอกสารแนบ 3 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2559 ถึง 31 ธ.ค. 2559) ทั้งนี้ อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ประมาณการจากราคาหน่วยทรัสต์สมมติฐานที่ 10 บาท ซึ่งเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น การกำหนดราคาทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายจะกำหนดจากการรวบรวมความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน ณ อัตราผลตอบแทนที่ต่างกัน (Bookbuilding) โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายสุดท้ายและราคาทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายที่ได้จากการทำ Bookbuilding อาจต่ำกว่าหรือเท่ากับมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินดังกล่าวโดยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดตลอดจนผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีลักษณะใกล้เคียงที่เสนอขาย ณ เวลานั้นๆ อีกด้วย

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยส่วนใหญ่จะไม่มีการกู้ยืมเงิน ทางผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้ทำการวิเคราะห์อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี ประเมินการของกองทุนทรัสต์ในกรณีที่มีการกู้ยืม และไม่มีการกู้ยืม โดยปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน (อ้างอิงจาก เอกสารแนบ 3 ประเมินการงบกำไร ขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2559 ถึง 31 ธ.ค. 2559) ซึ่ง สามารถแสดงผลลัพธ์ได้ดังต่อไปนี้

#### ตารางแสดงผลตอบแทนเปรียบเทียบ

	ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)	ประมาณการอัตราเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และเงินลดทุนที่จัดทำประมาณการโดยผู้สอบบัญชี (ร้อยละ)	ประมาณการอัตราเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และเงินลดทุนโดยวิธีการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรง (ร้อยละ)
กองทุนทรัสต์ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงิน <sup>(1)</sup>	6.23	เงินปันผล 6.12	เงินปันผล 5.84
		เงินลดทุน 0.11	เงินลดทุน 0.39
กองทุนทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงิน	5.71	เงินปันผล 5.60	เงินปันผล 5.32
		เงินลดทุน 0.11	เงินลดทุน 0.39
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เทียบเคียง <sup>(2)</sup>	5.97	ไม่มีข้อมูล	เงินปันผล 5.34
		ไม่มีข้อมูล	เงินลดทุน 0.63

หมายเหตุ (1) อ้างอิงจาก ส่วนที่ 2 ข้อ 5 ประมาณการกำไรขาดทุนของกองทุนทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือน (2) อ้างอิงจากตารางข้อมูลแสดงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เทียบเคียง

โดยอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เทียบเคียงกัน พิจารณาจากกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า ที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดอยู่ในช่วง 1,000 ล้านบาท ถึง 10,000 ล้านบาท การลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ (กรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่า) และคำนวณมาจากอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เฉลี่ยงวด 12 เดือนของกองทุนรวม (ณ วันที่ 14 ก.ค. 2558) ดังต่อไปนี้

#### ตารางข้อมูลแสดงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เทียบเคียง

วันที่จัดตั้งกองทุนรวม	มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด <sup>(1)</sup> (ล้านบาท)	อัตราผลตอบแทนรวมร้อยละ <sup>(2)</sup>	อัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรงร้อยละ <sup>(3)</sup>	อัตราผลตอบแทนสุทธิร้อยละ <sup>(4)</sup>

	วันที่จัดตั้งกองทุนรวม	มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด <sup>(1)</sup> (ล้านบาท)	อัตราผลตอบแทนรวมร้อยละ <sup>(2)</sup>	อัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรงร้อยละ <sup>(3)</sup>	อัตราผลตอบแทนสุทธิร้อยละ <sup>(4)</sup>
<b>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold)</b>					
QHPF	15 พ.ย. 2549	7,811	7.55	5.16	2.38
POPF	เข้าลงทุนครั้งแรกเมื่อวันที่ 1 เม.ย. 2554 และ เข้าลงทุนเพิ่มเติมในวันที่ 30 ต.ค. 2557	6,165	8.16	5.42	2.75
CPNCG	13 ก.ย. 2555	4,778	7.19	5.73	1.46
อัตราเฉลี่ย			7.63	5.44	2.20
อัตราเฉลี่ยปรับปรุงด้วยสัดส่วนมูลค่าการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ (ร้อยละ 11.68)			0.89	0.63	0.26
<b>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold)</b>					
MIPF	21 ม.ค. 2548	3,800	5.25	-	5.25
SIRIP	28 มี.ค. 2557	1,802	5.66	-	5.66
KPNPF	22 เม.ย. 2556	1,800	6.35	-	6.35
อัตราเฉลี่ย			5.75	-	5.75
อัตราเฉลี่ยปรับปรุงด้วยสัดส่วนมูลค่าการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ประเภทกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ (ร้อยละ 88.32)			5.08	-	5.08
<b>ผลรวมอัตราเฉลี่ยปรับปรุง</b>			<b>5.97</b>	<b>0.63</b>	<b>5.34</b>

หมายเหตุ

- (1) มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ณ วันที่ 14 ก.ค. 2558
- (2) คำนวณจากจำนวนเงินปันผลหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (3) อัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรง คำนวณจากสัดส่วนสินทรัพย์สิทธิการเช่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยพิจารณาจากราคาประเมินล่าสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการ และวันสิ้นสุดอายุสิทธิการเช่าของทรัพย์สินแต่ละรายการ ตามรายงานประจำปี 2557
- (4) อัตราผลตอบแทนรวม หักลบ อัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรง

นอกจากนี้ เพื่อให้ผู้ที่สนใจที่จะลงทุนสามารถวิเคราะห์พิจารณาผลกระทบของการรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงาน และหน้าที่ในการชำระค่าเช่าของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามสัญญาตกลงกระทำการ และผล

การดำเนินงานที่แท้จริงของสินทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้แสดงผลการวิเคราะห์แยกแยะดังกล่าว โดยสรุปอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ดังนี้ โดยอ้างอิงจากประมาณการกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ (โปรดพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 5 ประมาณการกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือน)

อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)	อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จากกำไรจากการดำเนินงานโดยไม่รวมรายได้จากการประกัน และรายได้ตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ร้อยละ)	อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จากรายได้จากการประกัน และรายได้ตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ร้อยละ)
6.23	2.59	3.64

นอกจากนี้ เพื่อให้นักลงทุนสามารถพิจารณาเพิ่มเติมถึงผลกระทบของอายุสิทธิการเช่าของโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ต่ออัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทางผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้ดำเนินการปรับปรุงอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

**วิเคราะห์อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จากกำไรจากการดำเนินงานโดยไม่รวมรายได้จากการประกัน และรายได้ตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น**

อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)	ประมาณการอัตราเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และเงินลดทุนที่จัดทำประมาณการโดยผู้สอบบัญชี (ร้อยละ)	ประมาณการอัตราเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และเงินลดทุนโดยวิธีการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรง (ร้อยละ)
2.59	เงินปันผล 2.48	เงินปันผล 2.20
	เงินลดทุน 0.11	เงินลดทุน 0.39

ทั้งนี้ รายได้ที่เป็นผลจากส่วนของรายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้ และรายได้ตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะมีระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำกร (โปรดพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้สนใจที่จะลงทุนในช่วงแรกของการดำเนินการของสินทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยหากกองทรัสต์สามารถมีผู้เช่าพื้นที่เพิ่มเติมและ/หรือปรับอัตราค่าเช่าได้ ส่วนของผลกำไรจากการดำเนินงานที่แท้จริงของสินทรัพย์จะเพิ่มขึ้นตามลำดับและส่วนของการรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงาน และหน้าที่ในการชำระค่าเช่าของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะลดลงตามลำดับ โดยภายหลังระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาดังกล่าว ผลกำไรจากการดำเนินงานจะเป็นไปตามผลกำไรจากการดำเนินงานที่แท้จริงของสินทรัพย์



### 1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าว ภายหลังจากค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง และภาษีมูลค่าเพิ่มไปลงทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของโครงการ ("ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก") ซึ่งประกอบด้วย

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
- สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก และกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

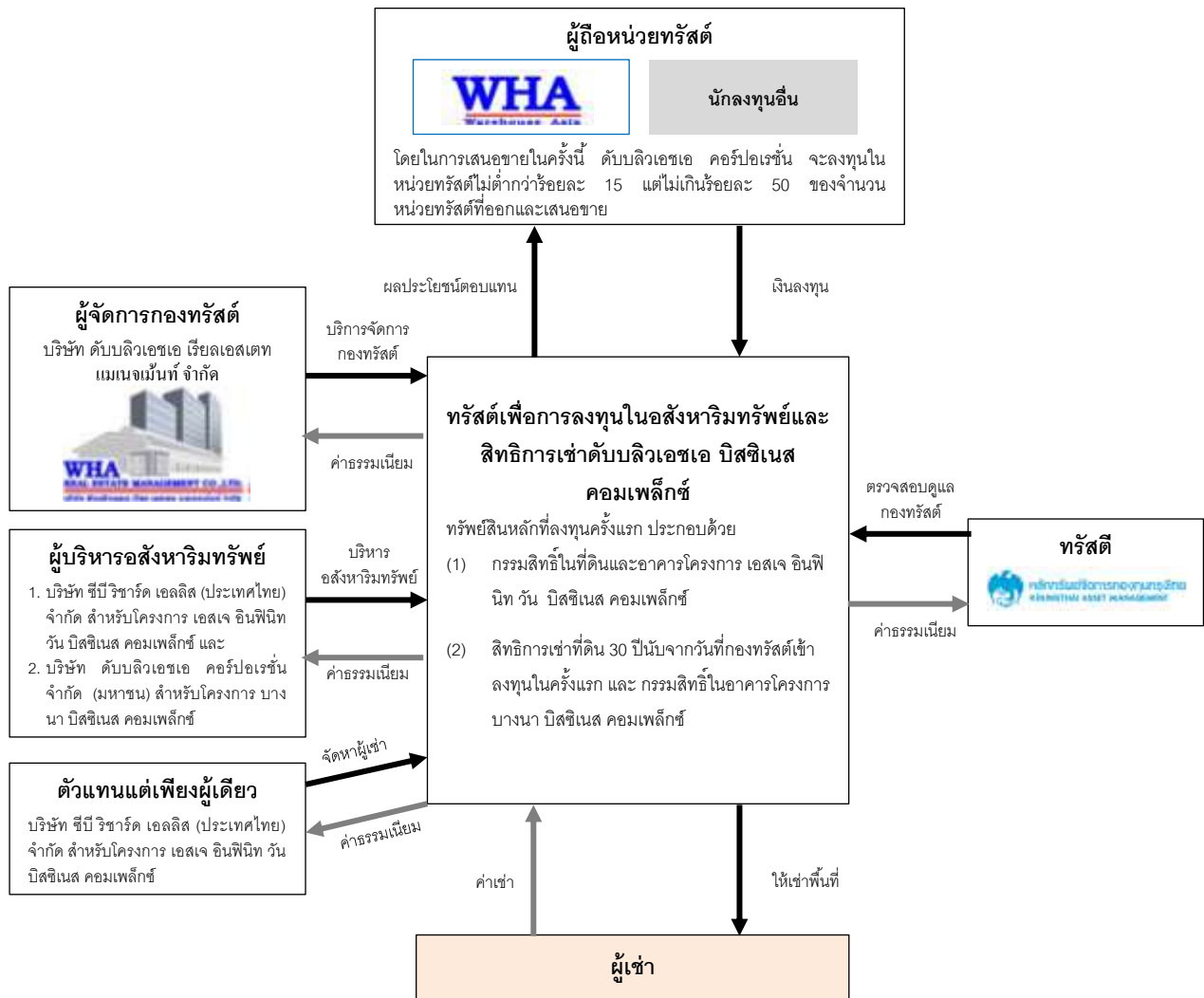
โดยในการลงทุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะนำเงินดังต่อไปนี้ (1) เงินที่ได้มาจากการระดมทุนจำนวนไม่เกิน [●] ล้านบาท และ (2) เงินกู้ยืมระยะยาวในวงเงินไม่เกิน 505 ล้านบาท โดยเมื่อหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้วจะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 2,390 ล้านบาท ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินดังกล่าวจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องโดยกองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) และจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าและ/หรือให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ทรัพย์สินอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือ จัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

#### 1.4 การจัดตั้งกองทรัสต์ และโครงสร้างกองทรัสต์

ในการก่อตั้งกองทรัสต์นี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ ออกใหม่ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และกองทรัสต์จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ สมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้รับจากผู้ลงทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายให้แก่ทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และติดตามดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัทฯ รวมทั้ง ควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้องบริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการ กำหนดนโยบาย และกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มา และจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงิน และก่อภาระ

ผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงานงานนัก  
ลงทุนสัมพันธ์ การกำกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และการนำเงินของกองทรัสต์  
ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์  
จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่า  
เท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน  
ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะว่าจ้าง บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อทำหน้าที่  
เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และจะ  
ว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ  
กองทรัสต์สำหรับ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยหน้าที่หลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  
ประกอบด้วย การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน จัดทำบัญชีรายรับจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ เป็นต้น  
ภายใต้นโยบายและการกำกับดูแลของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยค่าตอบแทนของผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์

## 1.5 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ประกอบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจัยอื่นๆ โดยราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ในการระดมทุน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาพตลาดทุนขณะนั้นๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวังและจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าวให้กับผู้ลงทุนทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อย และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวภายใน 60 วันนับแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ และภายหลังจากกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้กับกองทรัสต์สำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้กับกองทรัสต์สำหรับ โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ 1.6.4 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์)

## 1.6 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

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

ทั้งนี้ แผนภาพ และรายละเอียดสำคัญของแต่ละโครงการสามารถสรุปได้ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร	อายุอาคาร (เดือน / ปี)*
1.	โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขต จตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900	อาคารสำนักงานเกรด พีรีเมียม ขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ถนนวิภาวดี-รังสิต โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น	21,673 ตร.ม.**	ประมาณ 12 เดือน
2.	โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	333 , 333/1-8 หมู่ที่13 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	อาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บน ถนนบางนา-ตราด โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) จำนวน 7 ชั้น	8,578 ตร.ม.	ประมาณ 8 เดือน

หมายเหตุ: \* ข้อมูล ณ วันที่ 31 ก.ค. 2558

\*\* ทั้งนี้ พื้นที่เช่ารวมของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อาจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ในช่วง 21,189 ตร.ม. ถึง 21,673 ตร.ม. หากมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตามรูปแบบของผู้เช่า อาทิเช่น ในกรณีที่มีความต้องการเช่าพื้นที่จากผู้เช่ารายย่อยจำนวนมาก ทางบริษัทฯ อาจพิจารณาแบ่งซอยพื้นที่ในรูปแบบ Multi-Tenant เพิ่มเติม อันเป็นผลทำให้พื้นที่เช่ารวมลดลงต่ำกว่า 21,673 ตร.ม. อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอัตราค่าเช่าของการปล่อยเช่าในรูปแบบ Multi-Tenant จะสูงกว่าการปล่อยเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ อันเป็นผลให้ผลประกอบการของโครงการมีแนวโน้มดีขึ้น

1.6.1 ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่จะลงทุน

(1) โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



(2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



1.6.2 ลักษณะการลงทุน

(1) โครงการ เอสเจ อินฟินิตี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

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

<b>ลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</b>	กรรมสิทธิ์ (Freehold) ของที่ดินและอาคาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ เอสเจ อินฟินิตี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
---	--

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/เจ้าของกรรมสิทธิ์/ผู้โอนสิทธิการเช่า	
ที่ดิน โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์ บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด*
อาคารพร้อมทั้งส่วนควบ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)*
งานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ	[บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด]*

หมายเหตุ: \*ผู้ที่มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ คือ บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารคือ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้มียุทธศาสตร์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้ทำไว้กับ บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และเป็นผู้มียุทธศาสตร์ตามสัญญาซื้อขายงานระบบและอุปกรณ์ซึ่งได้ทำไว้กับ บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในการที่จะกำหนดให้บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ และบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น กำหนดก็ได้ ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะกำหนดให้บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคาร และงานระบบและอุปกรณ์ให้แก่กองทรัสต์

(2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	1. สิทธิการเช่า (Leasehold) ของที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่าโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ 2. กรรมสิทธิ์ (Freehold) อาคาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/เจ้าของกรรมสิทธิ์	
ที่ดิน โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
อาคารพร้อมทั้งส่วนควบ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น



งานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
---	---------------------------

### 1.6.3 สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดินสิ่งปลูกสร้างและงานระบบในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน* (ล้านบาท)	ราคาประเมินวิธีการรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (ล้านบาท)	
			บริษัท ทีไอพี แวลูเอชัน จำกัด**	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด***	บริษัท ทีไอพี แวลูเอชัน จำกัด**	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด***
โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,110.8	1,965	1,904	1,840	1,855
โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	279.2	266	258	199	193
<b>รวม</b>		<b>2,390</b>	<b>2,231</b>	<b>2,162</b>	<b>2,039</b>	<b>2,048</b>

ที่มา: บริษัท ทีไอพี แวลูเอชัน จำกัด และ บริษัทแกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

หมายเหตุ: \* ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายธุรกรรมต่างๆ

\*\* ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทีไอพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2558

\*\*\* ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2558

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับบริษัทฯ ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

### 1.6.4 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จาก

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์

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

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ ซึ่งทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย นอกจากนี้ กองทรัสต์จะยินยอมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้พื้นที่ในโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นที่ตั้งของสำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นสถานที่ประชุมต่างๆ ในกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่เรียกเก็บค่าใช้สถานที่ ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายใดๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์

### ผลการดำเนินงาน และข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่ก่อนจะมีการลงทุนโดยกองทรัสต์

โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาของพื้นที่เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ก.ค. 2558)

	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	
		ปี พ.ศ. 2557 (ตั้งแต่วันที่ 27 มิ.ย. 57 ถึง 31 ธ.ค. 57)	ปี พ.ศ. 2558 (ณ วันที่ 31 ก.ค. 2558)
พื้นที่เช่ารวม*	21,673*	5.06	54.87
พื้นที่เช่าค้าปลีก	1,828	0.01	38.07
พื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน	19,845	5.05	56.42

หมายเหตุ: \*ทั้งนี้ พื้นที่เช่ารวมของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อาจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ในช่วง 21,189 ตรม. ถึง 21,673 ตรม. หากมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตามรูปแบบของผู้เช่า อาทิเช่น ในกรณีที่มีความต้องการเช่า

พื้นที่จากผู้เช่ารายย่อยจำนวนมาก ทางบริษัท อาจพิจารณาแบ่งซอยพื้นที่ในรูปแบบ Multi-Tenant เพิ่มเติม อันเป็นผลทำให้พื้นที่เช่ารวมลดลงต่ำกว่า 21,673 ตรม. อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอัตราค่าเช่าของการปล่อยเช่าในรูปแบบ Multi-Tenant จะสูงกว่าการปล่อยเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ อันเป็นผลให้ผลประกอบการของโครงการมีแนวโน้มดีขึ้น

(2) ผลการดำเนินงาน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2558)

	ปี พ.ศ. 2557 (ตั้งแต่วันที่ 27 มิ.ย. 57 ถึง 31 ธ.ค. 57)	ปี พ.ศ. 2558 (ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 58 ถึง 31 ก.ค. 58)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เช่าพื้นที่ค้าปลีก	0.09	2.45
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน	2.81	18.35
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	2.90	20.80
รายได้รวม	3.86	27.56
ต้นทุนค่าในการดำเนินการ	12.33	18.38
กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่า เสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	(8.47)	9.19

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(3) ข้อมูลของพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าตามช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ (ข้อมูล ณ 31 ก.ค. 2558) และนับรวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (โดยมีสมมติฐาน ณ วันที่ 1 ก.ย. 2558) ดังนี้

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (ปี)	พื้นที่เช่า โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดต่อพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2559	-	0.00
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2560	-	0.00
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2561	6,258	28.87
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2562	5,537*	25.55
ภายหลังวันที่ 31 มี.ค. 2562	3,313	15.29
<b>รวมพื้นที่ให้เช่า</b>	<b>15,108*</b>	<b>69.71*</b>

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: \* พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ชั้นที่ 21 – 24 ของโครงการ เอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ คาดการณ์ว่ากองทรัสต์จะสามารถเข้าลงทุนครั้งแรกได้ภายในเดือน ก.ย. 2558 และสิ้นสุดสัญญาเช่าภายในเดือน ส.ค.

2561 โดยหากล่าช้ากว่าช่วงเวลาดังกล่าว ช่วงเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าจะเปลี่ยนแปลงโดยสอดคล้องกัน โดย ณ วันที่ 31 ก.ค. 2558 พื้นที่ตามร่างสัญญาตกลงกระทำการมีจำนวน 3,742 ตร.ม. มีผู้เช่าที่ตกลงทำสัญญาจองพื้นที่เช่าในส่วนตัวดังกล่าว จำนวน 526 ตร.ม. ทำให้คงเหลือพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า จำนวน 3,216 ตร.ม.

\*\* สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่ามีอายุ 3 ปี เป็นส่วนใหญ่

- (4) ข้อมูลผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า 10 อันดับแรก จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ก.ค. 2558) และนับรวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (โดยมีสมมติฐาน ณ วันที่ 1 ก.ย. 2558)

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า	ระยะเวลาสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (เดือน/พ.ศ.)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	3,216*	14.84	31 ส.ค.61
สถาบันคุ้มครองเงินฝาก	2,787	12.86	31 ต.ค.61
บริษัท อินทัช โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	1,874	8.65	31 ม.ค.61
บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)	929	4.29	28 ก.พ.61
บริษัท พีทีที ไอดีที โซลูชั่นส์ จำกัด	906	4.18	14 ก.ค. 61
Bangkok Lumpini Centre Ltd.	526	2.43	14 พ.ย.60
บริษัท เอแคป แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (มหาชน)	526	2.43	31 ต.ค. 64
บริษัท ฟอสเตอร์ วิลเลจอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	439	2.03	31 พ.ค. 60
บริษัท เอเชีย คอนเน็กซ์ แอร์ไลน์ จำกัด	431	1.99	30 มิ.ย. 61
บริษัท ไมคาส โกลบอล มีเดีย จำกัด	344	1.59	15 พ.ย. 60
Germanischer Lloyd Industrial Services (Thailand) Ltd.	342	1.58	15 มี.ค. 61

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: \* พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ชั้นที่ 21 – 24 ของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ คาดการณ์ว่ากองทรัสต์จะสามารถเข้าลงทุนครั้งแรกได้ภายในเดือน ก.ย. 2558 และสิ้นสุดสัญญาเช่าภายในเดือน ส.ค. 2561 โดยหากล่าช้ากว่าช่วงเวลาดังกล่าว ช่วงเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าจะเปลี่ยนแปลงโดยสอดคล้องกัน โดย ณ วันที่ 31

ก.ค. 2558 พื้นที่ตามร่างสัญญาตกลงกระทำการมีจำนวน 3,742 ตร.ม. มีผู้เช่าที่ตกลงทำสัญญาจองพื้นที่เช่าในส่วนดังกล่าว จำนวน 526 ตร.ม. ทำให้คงเหลือพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า จำนวน 3,216 ตร.ม.

- (5) ข้อมูลรายละเอียดของผู้เช่า จำแนกตามประเภทธุรกิจ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ก.ค. 2558) และนับรวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (โดยมีสมมติฐาน ณ วันที่ 1 ก.ย. 2558)

ประเภทผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าจำแนกตามประเภทธุรกิจต่อพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
อสังหาริมทรัพย์	3,392*	15.65
สื่อสารและโทรคมนาคม	3,366	15.53
หน่วยงานภาครัฐ	2,787	12.86
พลังงาน	1,900	8.77
สื่อโฆษณา	504	2.33
สินค้าอุปโภคบริโภค	384	1.77
อื่นๆ	2,775	12.80
<b>รวมพื้นที่ให้เช่า</b>	<b>15,108*</b>	<b>69.71*</b>

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: \*พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ชั้นที่ 21 – 24 ของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ คาดการณ์ว่ากองทรัสต์จะสามารถเข้าลงทุนครั้งแรกได้ภายในเดือน ก.ย. 2558 และสิ้นสุดสัญญาเช่าภายในเดือน ส.ค. 2561 โดยหากล่าช้ากว่าช่วงเวลาดังกล่าว ช่วงเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าจะเปลี่ยนแปลงโดยสอดคล้องกัน โดย ณ วันที่ 31 ก.ค. 2558 พื้นที่ตามร่างสัญญาตกลงกระทำการมีจำนวน 3,742 ตร.ม. มีผู้เช่าที่ตกลงทำสัญญาจองพื้นที่เช่าในส่วนดังกล่าว จำนวน 526 ตร.ม. ทำให้คงเหลือพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า จำนวน 3,216 ตร.ม.

#### โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ก.ค. 2558)

	พื้นที่เช่า	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	
		ปี พ.ศ. 2557 (ตั้งแต่วันที่ 27 มิ.ย. 2557 ถึง 31 ธ.ค. 2557)	ปี พ.ศ. 2558 (ณ วันที่ 31 ก.ค. 2558)
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.)	8,578	69.95	69.95

หมายเหตุ: \* อัตราการเช่าพื้นที่คำนวณจากสัดส่วนระหว่างพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่าตลอดปีและพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมด

- (2) ผลการดำเนินงาน (ข้อมูล ณ 31 กรกฎาคม 2558)

(หน่วย ล้านบาท)	ปี พ.ศ. 2557 (ตั้งแต่วันที่ 19 พ.ย. 57 ถึง 31 ธ.ค. 57)	ปี พ.ศ. 2558 (ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 58 ถึง 31 ก.ค. 58)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4.50	10.50
รายได้รวม	4.50	10.50
ต้นทุนการดำเนินงาน	0.17	0.29
กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	4.33	10.21

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: \* โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เปิดดำเนินการเดือนพฤศจิกายน ปี 2557

- (3) ข้อมูลของพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าของผู้เช่าตามสัญญา (ข้อมูล ณ 31 ก.ค. 2558) และนับรวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ เมื่อกองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก (โดยมีสมมติฐาน ณ วันที่ 1 ก.ย. 2558)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ มีผู้เช่าหลักคือ บริษัท ฮิตาชิเซลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเช่าพื้นที่โดยประมาณ 6,000 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 69.95 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยสัญญาเช่ามีกำหนดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

สำหรับพื้นที่เช่าที่เหลือประมาณ 2,578 ตร.ม.คิดเป็นร้อยละ 30.05 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด หากวันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) ทั้งนี้ คาดการณ์ว่ากองทรัสต์จะสามารถเช่าลงทุนครั้งแรกได้ภายในเดือน ก.ย. 2558 และสิ้นสุดหน้าที่การชำระค่าเช่าภายในเดือน ส.ค. 2561 โดยหากล่าช้ากว่าช่วงเวลาดังกล่าว ช่วงเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าจะเปลี่ยนแปลงโดยสอดคล้องกัน

- (4) ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนในครั้งแรก (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ก.ค. 2558) และนับรวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ เมื่อกองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก (โดยมีสมมติฐาน ณ วันที่ 1 ก.ย. 2558)

บริษัท	พื้นที่เช่า โดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของ พื้นที่ให้เช่า	ระยะเวลาสัญญา เช่าสิ้นสุดลง (เดือน/พ.ศ.)
บริษัท ฮิตาชิเซลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	6,000	69.95	ก.ย. 2567
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,578*	30.05	ส.ค. 2561

บริษัท	พื้นที่เช่า โดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของ พื้นที่ให้เช่า	ระยะเวลาสัญญา เช่าสิ้นสุดลง (เดือน/พ.ศ.)
รวม	8,578*	100.00*	

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

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

- (5) ข้อมูลรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่จำแนกตามประเภทธุรกิจ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ก.ค. 2558) และนับรวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (โดยมีสมมติฐาน ณ วันที่ 1 ก.ย. 2558)

ประเภทผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าจำแนกตาม ประเภทธุรกิจต่อพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
คูโบตบริโภค	6,000	69.95
อสังหาริมทรัพย์	2,578*	30.05
รวมพื้นที่ให้เช่า	8,578*	100.00*

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

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

1.7 การรับประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ ระบุเงื่อนไขการรับประกันรายได้ ข้อมูลผู้รับประกันและอันดับความน่าเชื่อถือ

**เงื่อนไขการรับประกันรายได้**

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

โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังจากวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน	81.06
1 เมษายน พ.ศ. 2559 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2560	136.55
1 เมษายน พ.ศ. 2560 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2561	138.53
1 เมษายน พ.ศ. 2561 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2562	145.18
1 เมษายน พ.ศ. 2562 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2563	146.39
1 เมษายน พ.ศ. 2563 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2564	146.61
1 เมษายน พ.ศ. 2564 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2565	154.16
1 เมษายน พ.ศ. 2565 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2566	154.05
1 เมษายน พ.ศ. 2566 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2567	153.96
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2567 จนถึงวันที่ครบ 9 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังจากวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน	64.14

โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังจากวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน	14.42
1 เมษายน พ.ศ. 2559 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2560	24.06
1 เมษายน พ.ศ. 2560 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2561	24.17
1 เมษายน พ.ศ. 2561- 31 มีนาคม พ.ศ. 2562	24.64
1 เมษายน พ.ศ. 2562 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2563	24.82
1 เมษายน พ.ศ. 2563 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2564	24.87



โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564 จนถึงวันที่ครบ 6 ปี นับแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลัง วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน	10.79

ทั้งนี้ ในทุกๆ สิ้นงวดบัญชีใดๆ หากกำไรจากการดำเนินงานตามจริงจากสินทรัพย์ขึ้นได้ ต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำซึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันไว้กับกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับผิดชอบและชำระส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามงวดการจ่ายเงินปันผลและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำกร ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา

โดยกำไรจากการดำเนินงานข้างต้น หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าที่จอดรถยนต์ ค่าบริการอื่นๆ เป็นต้น ตามบัญชีที่ปรากฏในงบรายไตรมาสของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ปรับปรุงด้วย การรับรู้รายได้เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ลบด้วย จำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตัวแทนหรือนายหน้า (Agency) เพื่อจัดหาผู้เช่า ตามจำนวนที่จ่ายจริง (ค) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน (Maintenance Expense) (ง) ค่าภาษีโรงเรือน และภาษีป้าย (จ) ค่าใช้จ่ายประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Third Party or Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) (ฉ) ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ และ (ช) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามปกติของโครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ หรือโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (แล้วแต่กรณี) ซึ่งไม่ใช่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้จะไม่นำมาหักออกจากรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (1) ค่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการรับและดำรงหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่จะต้องจ่ายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ค่าธรรมเนียมในการออกเช็คหรือโอนเงินประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่หากกองทรัสต์มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายดังกล่าว (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) (4) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ รวมทั้งดอกเบี้ยจ่าย (5) การจ่ายชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (6) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งการตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินเรื่องดังกล่าว และ (7) ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ สำหรับโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เท่านั้นและตราบเท่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนา บิส

ซีเนิส คอมเพล็กซ์ (ตามที่นิยามไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์) ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการดังกล่าวตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

### **ข้อมูลผู้รับประกัน และอันดับความน่าเชื่อถือ**

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นในวันที่ 25 กันยายน 2550 โดยมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ สิ้นงวดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 963.89 ล้านบาท และได้มีการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุนในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ทำให้มีทุนจดทะเบียน ณ สิ้นงวดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 จำนวน 1,431.23 ล้านบาท และมีทุนเรียกชำระแล้ว จำนวน 1,314.40 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อให้เช่าอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ จากการจัดดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เข้าไปซื้อหุ้นของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราชฯ”) และได้มาซึ่งหุ้นจำนวนร้อยละ 92.88 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เหมราชฯ เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 นั้น ถือเป็นการต่อยอดธุรกิจครั้งสำคัญของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เนื่องจากทำให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้ครบวงจรมากขึ้น ทั้งในด้านธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งถือเป็นการขยายธุรกิจในแนวดิ่ง (Vertical Integration) และธุรกิจโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูป ให้เช่า ซึ่งถือเป็นการขยายธุรกิจในแนวราบ (Horizontal Integration) และยังเป็นผลให้มีฐานรายได้ประจำที่สูงจากธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและธุรกิจไฟฟ้าที่บริษัทเหมราชฯ ได้ร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการผลิตไฟฟ้าชั้นนำที่หลากหลาย ทั้งนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ (Credit Rating) โดยบริษัท ฟีทซ์ เรทติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด ได้เป็น BBB+ (tha) เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2558

โดยจากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานฐานะทางการเงิน และกระแสเงินสดทางผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นบริษัทที่มีผลการดำเนินงานอยู่ในระดับที่ดีและมีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายไว้ในส่วนต่อไป

### **ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินต่อความสามารถในการรับประกันของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้ดำเนินการศึกษาวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และกระแสเงินสดของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ตามข้อมูลทางการเงิน ปี 2555-2557 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558) จากข้อมูลดังกล่าว ทางผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นสอดคล้องกันว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นบริษัทที่มีฐานะทางการเงินที่อยู่ในระดับที่น่าพอใจ และมีกระแสรายได้ที่สม่ำเสมอ จึงคาดการณ์ได้ว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น น่าจะมีความสามารถในการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรกอยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ดังกล่าวอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ ความผันผวนทางเศรษฐกิจ และการเมือง และการแข่งขัน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ และผลการประกอบการและผลการดำเนินงานในอดีตของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มิได้เป็นสิ่งที่รับประกันถึงผลการดำเนินงานหรือความมั่นคงทางการเงินดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นใน

อนาคต ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการคาดการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง และการคาดการณ์ดังกล่าวอาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นจริงอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน ใช้ในการพิจารณาประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- **ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น** ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง โดย ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสินทรัพย์รวม จำนวน 82,288 ล้านบาท และมีส่วนของผู้อถือหุ้นรวม จำนวน 16,952 ล้านบาท โดยหากพิจารณาส่วนผลการดำเนินงานพบว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีผลการดำเนินงานอยู่ในระดับที่น่าพึงพอใจ กล่าวคือมีรายได้รวม ในปี 2555, 2556 และ 2557 จำนวน 2,213 ล้านบาท, 7,169 ล้านบาท และ 5,057 ล้านบาท ตามลำดับ และงวดหกเดือน ปี 2558 จำนวน 2,093 ล้านบาท โดยมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 402 ล้านบาท 1,895 ล้านบาท และ 1,498 ล้านบาท ตามลำดับ และงวดหกเดือน 2558 จำนวน 1,258 ล้านบาท โดยกระแสรายได้และกำไรดังกล่าวจะประกอบไปด้วยรายได้ในรูปแบบของรายได้ประจำ (Recurring Income) จากส่วนรายได้ ค่าเช่า ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค และส่วนรายได้เงินปันผล และรายได้ค่าบริการจัดการอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งยังสร้างรายได้เพิ่มเติมในรูปแบบของรายได้การจำหน่ายสินทรัพย์จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง
- **การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น** ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2558 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้ง จำกัด เป็น BBB+(tha) ซึ่งยืนยันถึงฐานะทางการเงินที่อยู่ในระดับที่น่าพึงพอใจของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้เป็นอย่างดี
- **เงินสดที่จะได้รับการจัดตั้งกองทรัสต์** การจัดตั้งกองทรัสต์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในครั้งนี้ จะทำให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นบริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นอย่างมากจากการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นส่วนช่วยเสริมสร้างสภาพคล่องและความสามารถในการชำระหนี้จากการดำเนินงานขั้นต้นของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- **การวิเคราะห์ภาระการสนับสนุนกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นที่อาจเกิดขึ้น กับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น** จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินการขั้นต้นตามสัญญาตกลงกระทำการในทางปฏิบัติแล้ว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับผิดชอบและชำระเฉพาะส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นให้แก่กองทรัสต์เท่านั้น โดยมีได้ชำระกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นทั้งจำนวน บนสมมติฐานว่ากองทรัสต์จะสามารถสร้างกำไรจากการดำเนินการตามจริงจากผู้เช่าที่ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการไว้แล้ว ทั้งนี้ เพื่อให้ให้นักลงทุนได้พิจารณาอย่างเห็นภาพมากขึ้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ดำเนินการวิเคราะห์ภาระการสนับสนุนกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นที่อาจเกิดขึ้นของผู้รับประกันรายได้ โดยอ้างอิงข้อมูลประมาณการกำไรจากการดำเนินงานของสินทรัพย์ จากรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งคาดการณ์ว่าภาระการสนับสนุนกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นของผู้รับประกันรายได้ ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้อง

รับผิดชอบอยู่ในระดับที่ยอมรับได้บนสมมติฐานว่า กองทรัสต์จะสามารถสร้างกำไรจากการดำเนินงาน เป็นไปตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระ ดังต่อไปนี้

ประมาณการการสนับสนุนกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่อาจเกิดขึ้นของผู้รับประกันรายได้ (บนสมมติฐานว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558)

โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำต่อปี ที่รับประกัน <sup>1</sup> (ล้านบาท)	กำไรจากการดำเนินงานประมาณจากผู้ประเมินราคา <sup>2</sup> (ล้านบาท)	ประมาณการการสนับสนุนกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำของผู้รับประกันรายได้ <sup>3</sup> (ล้านบาท)
1 ก.ย. 2558 - 31 มี.ค. 2559	81.06	40.51	40.55
1 เม.ย. 2559 - 31 มี.ค. 2560	136.55	107.27	29.28
1 เม.ย. 2560 - 31 มี.ค. 2561	138.53	121.44	17.09
1 เม.ย. 2561 - 31 มี.ค. 2562	145.18	136.93	8.25
1 เม.ย. 2562 - 31 มี.ค. 2563	146.39	142.55	3.84
1 เม.ย. 2563 - 31 มี.ค. 2564	146.61	142.36	4.25
1 เม.ย. 2564 - 31 มี.ค. 2565	154.16	157.59	-
1 เม.ย. 2565 - 31 มี.ค. 2566	154.05	161.20	-
1 เม.ย. 2566 - 31 มี.ค. 2567	153.96	160.89	-
1 เม.ย. 2567 - 31 ส.ค. 2567	64.14	74.24	-

โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำต่อปี ที่รับประกัน <sup>1</sup> (ล้านบาท)	กำไรจากการดำเนินงานประมาณจากผู้ประเมินราคา <sup>2</sup> (ล้านบาท)	ประมาณการการสนับสนุนกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำของผู้รับประกันรายได้ <sup>3</sup> (ล้านบาท)
1 ก.ย. 2558 - 31 มี.ค. 2559	14.42	13.28	1.14
1 เม.ย. 2559 - 31 มี.ค. 2560	24.06	22.75	1.30

1 เม.ย. 2560 - 31 มี.ค. 2561	24.17	23.34	0.83
1 เม.ย. 2561 - 31 มี.ค. 2562	24.64	23.37	1.27
1 เม.ย. 2562 - 31 มี.ค. 2563	24.82	23.49	1.33
1 เม.ย. 2563 - 31 มี.ค. 2564	24.87	24.14	0.73
1 เม.ย. 2564 - 31 ส.ค. 2564	10.79	10.75	0.04

หมายเหตุ

/1 กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำต่อปีที่ได้รับประกัน (โปรดพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

/2 กำไรจากการดำเนินงานประมาณจากผู้ประเมินราคา อ้างอิงจากรายงานการประเมินราคาของ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด และ บริษัทแกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด โดยเป็นกำไรจากการดำเนินงานเฉลี่ยของผู้ประเมินทั้งสองราย และปรับปรุงสัดส่วนเวลาให้มีความสอดคล้องกับกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำต่อปีที่ได้รับประกัน โปรดพิจารณาสมมติฐานการประเมินราคาเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินและมูลค่าสูงที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

/3 ส่วนต่างระหว่าง กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำต่อปี ที่ได้รับประกัน และกำไรจากการดำเนินงานประมาณจากผู้ประเมินราคา

จากประมาณการในตารางข้างต้น จะเห็นได้ว่าประมาณการการสนับสนุนกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำของผู้รับประกันรายได้ ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้องรับผิดชอบ คิดเป็นภาระการสนับสนุนช่วงสูงประมาณ 40.55 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ 1.33 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ซึ่งแสดงรายละเอียดไว้ในเอกสารแนบ 4 ข้อมูลผู้รับประกันรายได้) บนสมมติฐานว่ากองทรัสต์จะสามารถสร้างกำไรจากการดำเนินงานเป็นไปตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระ ในขณะที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ ในปี 2557 จำนวน 1,498 ล้านบาท และงวดหกเดือน ปี 2558 จำนวน 1,258 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าภาระการสนับสนุนกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำของผู้รับประกันรายได้

## 1.8 ประมาณการกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือน

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานของกองทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ข้อมูลที่อยู่ในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต แต่เป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในเอกสารแนบ 3 และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน และไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลข ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้นข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรศึกษาสมมติฐานการประมาณการ และระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน เป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน และสอบทานโดย PricewaterhouseCoopers ABAS Co., Ltd. (PwC) ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 3

	ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	158.07
รายได้อื่น	27.53
<b>รวมรายได้</b>	<b>185.60</b>
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	70.02
<b>กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>115.58</b>
รายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้	48.99
<b>กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์หลังรวมรายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้</b>	<b>164.57</b>

ค่าธรรมเนียมของการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารของทรัสต์	17.15
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ตัดจ่าย	16.22
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	22.94
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร</b>	<b>108.26</b>
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	16.22
<u>บวกกลับ</u> ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด	4.08
หักออก รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสด	(3.19)
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน</b>	<b>125.37</b>
<u>บวกกลับ</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	2.38
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน</b>	<b>127.75</b>
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน(ร้อยละ)	98.57
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)</b>	<b>125.92</b>
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท) <sup>1</sup>	202.00
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)</b>	
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.61
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.01
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.62
<b>ในกรณีที่กองทรัสต์มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss)</b>	
<b>จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง<sup>2</sup></b>	
- การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.58
- การคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย (บาท)	0.04
การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.62

<sup>1</sup> จำนวนหน่วยทรัสต์และราคาหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์และราคาหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่าหรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากจำนวนเงินที่คาดว่าจะระดมทุนมาจากกองทรัสต์ที่ไม่เกิน 202 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาท

<sup>2</sup> ในกรณีที่ราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นลง และมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติตัดจ่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเดบิตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นการแสดงตัวอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

<sup>3</sup> กำไรสุทธิของสังหาริมทรัพย์หลังรวมรายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้ ซึ่งแสดงไว้ข้างต้นเป็นจำนวนที่รับรู้ตามนโยบายบัญชี ซึ่งหากคำนวณการรับรู้รายได้ตามสัญญา โดยหักออกด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจะเป็นจำนวนเท่ากับ 161.38 ล้านบาท

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนควรศึกษาเพิ่มเติมถึงสมมติฐาน รวมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานของทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่แสดงไว้ในเอกสารแนบ 3 โดยใช้วิจารณ์ญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินการในอนาคตของกองทรัสต์

การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis)

เพื่อช่วยให้ผู้ที่สนใจที่จะลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อการประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ประจํางวด 1 ม.ค. 2559 ถึง 31 ธ.ค. 2559 ของกองทรัสต์จากการที่สมมติฐานของตัวแปรสำคัญ เช่น การประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ เช่น การลดลงของอัตราเช่าพื้นที่ อัตราการต่อสัญญาเช่า การปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำการศึกษาวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของปัจจัยสำคัญดังกล่าว (โปรดพิจารณาเอกสารแนบ 3) ต่อประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ประจํางวด 1 ม.ค. 2559 ถึง 31 ธ.ค. 2559 ของกองทรัสต์

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) โดยคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่สมมติฐาน 10.0 บาทต่อหน่วย แบ่งได้เป็น 3 กรณี ดังนี้

- (1) การเปลี่ยนแปลงของอัตราเช่าพื้นที่

อัตราเช่าพื้นที่	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559				
	รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	รายได้จากการประกันโดยผู้รับประกันรายได้	ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน	ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนต่อหน่วย	ประมาณอัตราปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 5 ต่อปี	150.38	56.42	125.92	0.62	6.23
กรณีฐาน	158.07	48.99	125.92	0.62	6.23
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 5 ต่อปี <sup>1)</sup>	165.76	41.57	125.92	0.62	6.23

หมายเหตุ /1 อัตราเช่าสูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี จะปรับใช้เฉพาะกรณี อาคารเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เนื่องจาก อาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ มีสมมติฐานอัตราเช่าเต็ม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสินทรัพย์ครั้งแรก



(2) การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ

อัตราค่าเช่าและ ค่าบริการ	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559				
	รายได้จากค่า เช่าและ ค่าบริการ	รายได้จากการ ประกันโดยผู้ รับประกัน รายได้	ประมาณการ จำนวนเงินปัน ส่วนแบ่งกำไร และส่วนทุน	ประมาณการ ปันส่วนแบ่ง กำไรและส่วน ทุนต่อหน่วย	ประมาณอัตรา การปันส่วน แบ่งกำไรและ ส่วนทุน
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี	150.33	56.13	125.92	0.62	6.23
กรณีฐาน	158.07	48.99	125.92	0.62	6.23
สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี	165.81	41.85	125.92	0.62	6.23

(3) การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าและค่าบริการ

อัตราราคาเช่า พื้นที่และอัตรา ค่าเช่าและ ค่าบริการ	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559				
	รายได้จากค่า เช่าและ ค่าบริการ	รายได้จากการ ประกันโดยผู้ รับประกัน รายได้	ประมาณการ จำนวนเงินปัน ส่วนแบ่งกำไร และส่วนทุน	ประมาณการ ปันส่วนแบ่ง กำไรและส่วน ทุนต่อหน่วย	ประมาณอัตรา การปันส่วน แบ่งกำไรและ ส่วนทุน
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี	143.02	63.19	125.92	0.62	6.23
กรณีฐาน	158.07	48.99	125.92	0.62	6.23
สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี <sup>1)</sup>	173.89	34.06	125.92	0.62	6.23

หมายเหตุ /1 อัตราการเช่าสูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ต่อปี จะปรับใช้เฉพาะกรณี อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เนื่องจาก อาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ มีสมมติฐานอัตราราคาเช่าเต็ม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสินทรัพย์ครั้งแรก

ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวนั้นมิวัตถุประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลกระทบของผลประกอบการของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากสมมติฐานสำคัญที่แปรเปลี่ยนไปจากกรณีฐานเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างไปจากช่วงการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังกล่าว

## 1.9 การกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนครั้งแรกของทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และ/หรือนิติบุคคลอื่นใด ในวงเงินจำนวนไม่เกิน 505 ล้านบาท สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน และ/หรือสำหรับค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนประเภทต่างๆ รวมถึงวงเงินเบิกเงินเกินบัญชี (O/D) ในวงเงินจำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังต่อไปนี้

<b>ผู้ให้กู้</b>	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือนิติบุคคลอื่นใด
<b>ผู้กู้</b>	ทรัสต์ที่กระทำการในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
<b>วงเงินกู้</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- วงเงินที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 505 ล้านบาท เพื่อการลงทุนซื้อทรัพย์สินหลักครั้งแรก และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ</li> <li>- วงเงินที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียนประเภทต่างๆ รวมถึง วงเงินเบิกเงินเกินบัญชี O/D) จำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ทั้งนี้ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
<b>ประเภทอัตราดอกเบี้ย</b>	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
<b>อัตราดอกเบี้ย</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- วงเงินที่ 1: ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR – 1.5</li> <li>- วงเงินที่ 2: ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MOR – 2.0</li> </ul> <p>อนึ่ง “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายรายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง (Minimum Loan Rate, “MLR”) อันได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกร จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ “อัตราดอกเบี้ย MOR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายรายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินเบิกเกินบัญชี ของธนาคารผู้ให้กู้ (Minimum Overdraft Rate, “MOR”)</p>
<b>การชำระดอกเบี้ย</b>	ชำระรายไตรมาส
<b>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้</b>	<p>วงเงินที่ 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลาไม่เกิน 12 ปี เว้นแต่กรณีที่มีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนดหรือกรณีตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยได้รับการยกเว้นการชำระคืนเงินต้นในช่วง 5 ปีแรก และชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</li> </ul> <p>วงเงินที่ 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลาไม่เกิน 12 ปี โดยมีการพิจารณาทบทวนวงเงินหรือต่อ</li> </ul>

	<p>ระยะเวลาทุกปี รายละเอียดการชำระคืนและกำหนดชำระคืนทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
<p><b>หลักประกันการกู้ยืม</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การจำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก</li> <li>2. การโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดิน และการจำนองสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ในโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก</li> <li>3. การโอนสิทธิในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวและผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือลักษณะอื่นใดที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้กำหนด</li> <li>4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งหมดที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้าตามที่คู่สัญญาจะกำหนด</li> <li>5. ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับสัญญาตกลงกระทำการ</li> <li>6. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาบริหารจัดการอาคาร เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ สัญญาแต่งตั้งตัวแทนแต่เพียงผู้เดียว โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ/หรือสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ โครงการบางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์</li> <li>7. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝาก</li> <li>8. หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ว่าจะกำหนดในสัญญาเงินกู้</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
<p><b>ข้อตกลงหลักของผู้กู้</b></p>	<p>ข้อตกลงหลักต่างๆของผู้กู้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ข้อปฏิบัติทางการเงินตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</li> <li>2. จะไม่ก่อภาระผูกพันทางการเงินใดๆ</li> <li>3. จะไม่ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้</li> <li>4. ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี และมีขนาดพื้นที่มากกว่า 900 ตารางเมตรผู้กู้จะต้องปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง</li> <li>5. ดัชนีลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท จะดำรงสัดส่วนการเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ออกและเสนอขาย ตลอดระยะเวลาของสัญญาเงินกู้</li> <li>6. กรณีที่ผู้กู้ผิดสัญญาในสัญญาเงินกู้อื่นใดกับผู้ให้กู้อื่น ให้ถือว่าเป็นการ</li> </ol>

	<p>ผิดสัญญาเงินกู้ด้วย</p> <p>7. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดอายุสัญญาเงินกู้</p> <p>8. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดที่ชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตลอดอายุสัญญาเงินกู้</p> <p>9. การจำหน่ายสินทรัพย์ใดๆ จะต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p> <p>10. สัดส่วนการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p> <p>11. ข้อตกลงอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้</p>
<p><b>ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</b></p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนหนี้ที่ชำระก่อนครบกำหนด และอาจมีค่าใช้จ่ายอื่นใดอีกหากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดไม่ตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้</p>

อย่างไรก็ดี เว้นแต่ในกรณีที่มิใช่ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกเหนือจากการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ ในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยกระบวนการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนั้นจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ นโยบายการลงทุนในอนาคต เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด และเป็นการลงทุนเพื่อประโยชน์ของทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

1.10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	10.50%	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	อัตราพื้นฐาน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียม 2 ส่วนคือ: (1) อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวม มูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปใน ภายหลัง และ (ข) ราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณ ค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วง ระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผล บังคับใช้เท่านั้น (2) อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของ มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้มาของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินอื่น ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้มาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้ จำหน่ายไปของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		ตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัสต์สิน	0.75%	<p><b>ประกอบด้วยค่าธรรมเนียม 2 ส่วน คือ</b></p> <p>(1) อัตราไม่เกิน [0.3%] ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของทรัสต์สินหลักดังกล่าว ไม่รวมมูลค่าทรัสต์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และ (ข) ราคาทุนของทรัสต์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น</p> <p>(2) อัตราไม่เกิน 0.3% ต่อปีของ</p>	รายเดือน	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.5% <sup>1</sup>	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ 1. ค่าบริหารจัดการโครงการ และ 2. ค่าพนักงาน หรือบุคลากรเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการโครงการดังกล่าว	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ <sup>2</sup>	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-
ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	-	ในอัตราตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด	รายปี	-	-

<sup>1</sup> อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

<sup>2</sup> โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา ทั้งนี้ สาระสำคัญของสัญญา อาจมีการปรับเปลี่ยน เมื่อมีการจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในแต่ละรอบระยะเวลา

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์					
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	0.20%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อได้	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่กำหนดในสัญญา	-	-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	เป็นไปตามที่ตกลงกับธนาคาร	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษา และ/หรือปรับปรุงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และตกแต่งหรือจัดแบ่งพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำออกหาประโยชน์หรือให้เช่า	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ซ่อมแซม บำรุงรักษา และ/หรือ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ปรับปรุงหรือพัฒนา และตกแต่งหรือจัดแบ่งพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์					
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	0.75%	ตามที่จ่ายจริง			
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดมทุน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์และการจัดทำ จัดส่ง เอกสารประกอบการจัดประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ					
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	-	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่ากำจัดการแมลง ค่าทำสวน ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์					
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวดสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ถือนหน่วยทรัสต์การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น					
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(7) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ไม่	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม ค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว					
(8) ค่าภาษี (รวมถึง ค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีป้าย และ ค่าภาษีอื่นๆ ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker)	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(ถ้ามี) ในการจัดหาผู้เช่า หรือในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิในทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์					
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่นค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12) ค่าภาษี ค่าใช้จ่าย ค่านายหน้า หรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ การประมูลขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่นค่านายหน้าซื้อ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ขายหลักทรัพย์ และจะถูกหัก จากค่าขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่าย และค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ การประมูลขายทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการโอน หลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น					
(13) ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการ ตรวจสอบประมาณการงบกำไร ขาดทุน และค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่า ชื้อ หน่วย ทรั ส ต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่า โทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวมถึงค่าใช้จ่ายในการคืนเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อในกรณีที่มีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อ มากกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (ถ้ามี)					
(15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อ หน่วย ทรั ส ต์ ไบ ทรั ส ต์ ไบ เสร็จรับเงิน ในกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาลเพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์					
(18) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายและค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์การให้คำแนะนำทางกฎหมายแก่กองทรัสต์ในกรณีต่างๆ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านช่องทางต่างๆ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<p>และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและเอกสารทางกฎหมายต่างๆ ของกองทรัสต์ การจัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่างๆ ของกองทรัสต์ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดี</p>					

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<p>ทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียน จำนอง ค่าจดทะเบียนปลอด จำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น</p>					
<p>(19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน</p>	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
คณะกรรมการ ก.ล.ต.					
(20) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และ ผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(23) ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงตลอดจนการบริหารทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักทรัพย์ รวมถึงตลอดจน ค่าใช้จ่ายและต้นทุนอื่นใดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เป็นภาระของกองทรัสต์ ตลอดจน ค่าใช้จ่ายและต้นทุนอื่นใดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เป็นภาระของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(24) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ของ	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
กองทรัสต์และดูแลเว็บไซต์					

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ ในส่วนที่ 2 ข้อ 11 ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

### 1.11 เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จัดตั้งขึ้นโดยมีเงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์ ดังนี้

- 1) มีผู้จองซื้อไม่ถึง 250 ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล
- 3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- 4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

## 1.12 ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ตัวอย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญโดยสรุปของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เท่านั้น (โปรดพิจารณารายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้)

### 1.12.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 3) ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง
- 4) ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
- 5) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้ให้เช่าที่ดิน และคู่สัญญาของกองทรัสต์
- 6) ความเสี่ยงเรื่องรายได้ของกองทรัสต์ ภายหลังจากระงับผูกพันในการรับประกันรายได้ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- 8) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของพื้นที่จอดรถยนต์
- 10) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ หรือไม่ต่อสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- 11) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
- 12) ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ไม่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ให้แก่กองทรัสต์
- 13) ความเสี่ยงจากการใช้อาคารผิดประเภทของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



### 1.12.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- 2) กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- 3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 5) กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง และทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นโครงการที่ยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน
- 6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับประกันผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 7) ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก
- 8) เงินเก็บสำรองในอนาคตเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักอาจไม่เพียงพอ

### 1.12.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- 1) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
- 2) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 3) ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- 6) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

### 1.12.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
- 2) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 3) ความเสี่ยงอันเกิดจากตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- 4) ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- 6) ความเสี่ยงอันเกิดจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร
- 7) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 9) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 10) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม