

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ WHART (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดการกองทรัสต์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์วิลเฮซเอ พรีเมียม โกรท

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

บริษัท ดัตช์วิลเฮซเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (ทรัสต์)

1. สารสำคัญของกองทรัสต์ WHART

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์วิลเฮซเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดัตช์วิลเฮซเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดัตช์วิลเฮซเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART ในครั้งนี้

คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์ ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายและมูลค่าที่เสนอขาย

— จำนวนหน่วยทรัสต์ WHART ในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม	ไม่เกิน 284,580,000 หน่วย
— มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ WHART ที่เสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม	ไม่เกิน 2,931,174,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	9.1676 บาท*

หมายเหตุ: * มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก คือ 10.00 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ในช่วงการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ WHART โดยเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2561 คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติครั้งล่าสุดให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ WHART โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์จาก 9.1846 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็น 9.1676 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยมีกำหนดจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561

ราคาเสนอขาย

10.30 บาทต่อหน่วย

ลักษณะการเสนอขายและสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
ส่วนที่ 1 เสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Rights offering)	ไม่เกิน 284,580,000 หน่วย ^{1,2}
ส่วนที่ 2 เสนอขายให้กับ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA	เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้ว จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้
ส่วนที่ 3 เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือจากส่วนที่ 1 และ/หรือ ส่วนที่ 2 ข้างต้น โดยเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) (1) เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน (2) เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2

หมายเหตุ: ¹ จำนวนหน่วยทรัสต์ข้างต้น มีอัตราส่วนในการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) ที่ 1 หน่วยทรัสต์เดิม ต่อ 0.1449 หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้

² รวมส่วนที่เสนอขายต่อดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวนประมาณ 42,687,000 หน่วย โดยจำนวนหน่วยทรัสต์รวมที่จะจัดสรรให้แก่ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะไม่เกินร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

(โปรดดูค่านิยามของนักลงทุนแต่ละประเภทในส่วนที่ 3 ของแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน)

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวจำนวนไม่เกิน 2,931,174,000 บาท เงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,750,000,000 บาท และเงินประกันการเช่าและการบริการจำนวนไม่เกิน 45,000,000 บาท ไปลงทุนใน (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) (2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) (3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) และ (4) โครงการ DSG HSIL รวมทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท

1.3 **รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่**

ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้นจำนวน 20 โครงการ ได้แก่

โครงการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

- 1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 2
- 2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)
- 3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4)
- 4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)
- 5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)
- 6) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)
- 7) โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)
- 8) โครงการ Kao 1 Kao 2 และ Kao 3
- 9) โครงการอาคารโรงงาน Triumph (เดิมชื่อโครงการ Primus)
- 10) โครงการ DKSH บางปะอิน
- 11) โครงการ Ducati เฟส 1 และ เฟส 2
- 12) โครงการ Healthcare
- 13) โครงการ DSG เฟส 1 เฟส 2 และ เฟส 3
- 14) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)

โครงการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่า หรือ สิทธิการเช่าช่วง

- 15) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)
- 16) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)
- 17) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5)
- 18) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)
- 19) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)
- 20) โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M

โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 971,578.55 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 316,907.29 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถรวมประมาณ 12,789.90 ตารางเมตร บนที่ดินรวมประมาณ 1,037 ไร่ 2 งาน 73.55 ตารางวา (รายละเอียดทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART)

ในการเพิ่มทุนครั้งที่สามของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ จำนวน 4 โครงการ ได้แก่

1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)

สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 14,084 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 9,100 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,858 ตารางเมตร บนเนื้อที่ที่ดินเช่าประมาณ 17 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา

2. โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)

กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่และตำบลลำตาเสา อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตารางเมตร บนที่ดินเนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 96 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา

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

สิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 4 โฉนด และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 39,607 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 26,112 ตารางเมตร บนเนื้อที่ที่ดินเช่าประมาณ 43 ไร่ 3 งาน

4. โครงการ DSG HSIL

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ DSG HSIL ตั้งอยู่ที่ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,620 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 8,964 ตารางเมตร บนที่ดินเนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 15 ไร่

รวม 4 โครงการ มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 156,534.61 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 13,822 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 35,212 ตารางเมตร บนที่ดินรวมประมาณ 172 ไร่ 1 งาน 94 ตารางวา

รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน		หลังคา		ลานจอดรถของอาคาร คลังสินค้า โรงงานและ สำนักงาน		อายุเฉลี่ย ของ อาคาร ²	อายุเฉลี่ย ของ สัญญา เช่าและ สัญญา บริการ ¹
	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้ พื้นที่ ¹ (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้ พื้นที่ ¹ (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้ พื้นที่ ¹ (ร้อยละ)		
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุน WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่								
<p>โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)</p> <p>สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกระบือ อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 14,084 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 9,100 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,858 ตารางเมตร บนเนื้อที่ที่ดินเช่าประมาณ 17 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา</p>	14,084.00	100.00	9,100.00	- ³	4,858.00	100.00	3 ปี 3 เดือน	6 ปี 9 เดือน
<p>โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)</p> <p>กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อคาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตารางเมตร บนที่ดินเนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 96 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา</p>	86,223.61	100.00	-	-	-	-	3 ปี 6 เดือน	8 ปี 7 เดือน

รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน		หลังคา		ลานจอดรถของอาคาร คลังสินค้า โรงงานและ สำนักงาน		อายุเฉลี่ย ของ อาคาร ^{*2}	อายุเฉลี่ย ของ สัญญา เช่าและ สัญญา บริการ ^{*1}
	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้ พื้นที่ ^{*1} (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้ พื้นที่ ^{*1} (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้ พื้นที่ ^{*1} (ร้อยละ)		
<p>โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)</p> <p>สิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 39,607 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 26,112 ตารางเมตร บนเนื้อที่ที่ดินเช่าประมาณ 43 ไร่ 3 งาน</p>	39,607.00	77.43	26,112.00	- ^{*3}	-	-	2 ปี 7 เดือน	3 ปี 0.5 เดือน
<p>โครงการ DSG HSIL</p> <p>กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ DSG HSIL ตั้งอยู่ที่ ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 16,620 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 8,964 ตารางเมตร บนที่ดินเนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ 15 ไร่</p>	16,620.00	100.00	-	-	8,964.00	100.00	13 ปี 9 เดือน	9 ปี
รวม	156,534.61	94.29	35,212.00	-	13,822.00	100.00	4 ปี 4 เดือน	7 ปี 6 เดือน

หมายเหตุ: ^{*1} อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันดังกล่าว

^{*2} อายุเฉลี่ยของอาคารและอายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าและบริการในแต่ละโครงการ คำนวณด้วยวิธีเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่าของอาคารคลังสินค้าในแต่ละโครงการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562

^{*3} ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) และสำหรับโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

1.3.1 สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบในโครงการ	ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินต่ำสุด (ล้านบาท)
	บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นทรัล จำกัด ^{*1}	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ^{*2}	
โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	656.30	735.00	656.30
โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	2,234.00	2,198.00	2,198.00
โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	835.60	863.00	835.60
โครงการ DSG HSIL	450.00	462.00	450.00
รวม	4,175.90	4,258.00	4,139.90
มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสินทรัพย์หลักเพิ่มเติมครั้งที่สี่			4,464.50

หมายเหตุ: ^{*1} ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นทรัล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 26 เมษายน 2561 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งคาดว่ากองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2562)

^{*2} ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 26 เมษายน 2561 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งคาดว่ากองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2562)

สรุปสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

สมมติฐาน	บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นทรัล จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)		
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100.00 - ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบันถึงปีที่ 30 (2568-2591): ร้อยละ 95.00 - ตั้งแต่ปีที่ 31 ถึงปีที่ 60 (2592-2621): ร้อยละ 90.00	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100.00 - ปี 2568: ร้อยละ 75.00 - ภายหลังจากนั้นถึงปีที่ 60 (2569-2621): ร้อยละ 95.00
อัตราค่าเช่า	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน - ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด โดย ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับ 300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน - ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด โดย ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับ 350 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี ตลอดจนสิ้นสุดการประมาณการ	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี ตลอดจนสิ้นสุดการประมาณการ
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00	ร้อยละ 9.50

สมมติฐาน	บริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นทรัล จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63)		
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100.00 - ภายหลังจากนั้น: ร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100.00 - ปี 2579: ร้อยละ 93.00 - ภายหลังจากนั้น: ร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
อัตราค่าเช่า	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน - ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด โดย ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน - ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด โดย ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับ 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี ตลอดจนสิ้นสุดการประมาณการ	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี ตลอดจนสิ้นสุดการประมาณการ
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.25
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.25
โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)		
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100.00 - ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบันถึงปีที่ 22 (2583): ร้อยละ 95.00 - ตั้งแต่ปีที่ 23 ถึงปีที่ 25 (2584-2586): ร้อยละ 90.00	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100.00 - ภายหลังจากนั้นถึงปีที่ 25: ร้อยละ 95.00
อัตราค่าเช่า	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน - ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด โดย ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับ 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน - ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด โดย ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับ 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี ตลอดจนสิ้นสุดการประมาณการ	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี ตลอดจนสิ้นสุดการประมาณการ
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00	ร้อยละ 10.00
โครงการ DSG HSIL		
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100.00 - ภายหลังจากนั้น: ร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100.00 - ปี 2580: ร้อยละ 99.19 - ภายหลังจากนั้น: ร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
อัตราค่าเช่า	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน - ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด โดย ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน - ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับ 185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

สมมติฐาน	บริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี ตลอดจนถึงสิ้นสุดการประมาณการ	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี ตลอดจนถึงสิ้นสุดการประมาณการ
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.25
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.25

โปรดพิจารณารายละเอียดมูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.7.1 ราคาประเมิน และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สามแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ (ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์โปรดพิจารณาข้อมูลในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.9.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)

1.3.2 ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่นี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณ 324.60 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 7.84¹ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้เนื่องจาก

1. เพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART และรักษาระดับการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระดับที่เหมาะสม สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน

ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สี่ในมูลค่าสูงสุดรวมไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนในปีแรก (สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่มีการกู้ยืมเงิน) เท่ากับ 0.75 บาทต่อหน่วย แบ่งเป็นเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.72 บาทต่อหน่วย และเงินลดทุนจำนวน 0.03 บาทต่อหน่วย ซึ่งจะทำให้ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนในปีแรกเท่ากับร้อยละ 7.32 (รายละเอียดการคำนวณแสดงไว้ในตารางด้านล่าง)

¹ ตามประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนดให้บริษัทฯ ชี้แจงถึงความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน เมื่อกองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 5

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนทรัสต์ เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สี่ในมูลค่าสูงสุดรวมไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท และมีการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 1,750.00 ล้านบาท สำหรับเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนในปีแรก เท่ากับ 0.79 บาทต่อหน่วย แบ่งเป็นเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.75 บาทต่อหน่วย และเงินลดทุน 0.04 บาทต่อหน่วย (ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจำนวน 0.79 บาทต่อหน่วย ดังกล่าว สามารถเทียบเคียงได้กับประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนกรณีที่กองทุนทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเท่ากับ 0.79 บาทต่อหน่วย) ซึ่งจะทำให้ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนในปีแรก เท่ากับร้อยละ 7.71 (รายละเอียดการคำนวณแสดงไว้ในตารางด้านล่าง) โดยในกรณีที่กองทุนทรัสต์ WHART ใช้เงินกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนนั้น จะทำให้ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนอยู่ในระดับที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ซึ่งเป็นต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น แม้ว่ากองทุนทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ตามรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 2.2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทุนทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม ทรัสต์หลักที่กองทุนทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่นี้ เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ในระยะยาว ส่วนใหญ่เป็นโครงการคลังสินค้าและโรงงานประเภท Built-to-Suit ซึ่งมีอายุคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ไม่รวมระยะเวลาการเช่าตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) ประมาณ 7.51 ปี (คำนวณ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งกองทุนทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ดังกล่าว) ซึ่งจะเป็นการช่วยลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินได้ เนื่องจากมีอายุสัญญาคงเหลือเฉลี่ยสูงกว่าอายุสัญญาคงเหลือเฉลี่ยของทรัพย์สิน ณ ปัจจุบันของกองทุนทรัสต์ WHART อีกทั้ง ทรัสต์หลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ยังช่วยเพิ่มความหลากหลายทั้งด้านทำเลที่ตั้งและกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงของกองทุนทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราผลตอบแทนของกองทุนทรัสต์ WHART ดังกล่าว กรณีที่กองทุนทรัสต์มีการกู้ยืมเงินแสดงไว้ตามรายละเอียดด้านล่าง สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับกองทุนทรัสต์ WHART กล่าวคือ อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าเป็นหลัก ที่มีขนาดมูลค่าหลักทรัสต์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 3,000 ล้านบาทขึ้นไป จากการเปรียบเทียบ (1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (Total Distributable Yield) และ (2) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) ของกองทุนทรัสต์ WHART ที่คำนวณจากประมาณการภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทุนทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ กับของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ตามเกณฑ์การคัดเลือกข้างต้นจำนวน 3 กองทรัสต์ ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("TREIT") ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ("HREIT") และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AMATAR")

ตารางแสดงอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน
และอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราส่วนการ กู้ยืมเงินต่อ มูลค่าสินทรัพย์ รวม (Loan to Value: LTV) (ร้อยละ)* ¹	ราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการ* ² (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (Total Distributable Yield) (ร้อยละ)* ³	อัตราการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) (ร้อยละ)* ⁴
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (Freehold and Leasehold)				
TREIT	17.26	11.58	5.46	4.64
AMATAR	24.05	10.60	6.93	6.93
สิทธิการเช่า (Leasehold)				
HREIT	30.96	6.81	10.92	0.00
ค่าเฉลี่ยรวม				
WHART	29.10* ⁵	10.24	7.71* ⁶	7.32* ⁶
WHART (กรณีไม่มีการกู้ยืม เงินเพิ่มเติมสำหรับเข้าลงทุน ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่สี่)* ⁷	23.77	10.24	7.32	7.03

หมายเหตุ: *¹ อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินฉบับล่าสุดของ TREIT HREIT และ AMATAR สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

*² คำนวณจากราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการ (ราคาปิด) ตั้งแต่วันที่ 8 สิงหาคม 2561 – 29 สิงหาคม 2561

*³ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (Total Distributable Yield) สำหรับ TREIT HREIT และ AMATAR คำนวณจากเงินประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจ่ายในระยะเวลา 1 ปี ย้อนหลัง จนถึงไตรมาสที่ 2 ปี 2561 และ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (ราคาปิด) คำนวณเฉลี่ย 15 วันทำการ (วันที่ 8 สิงหาคม 2561 – 29 สิงหาคม 2561)

*⁴ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) เป็นอัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมเงินลดทุนจากการประกาศการจ่ายเงินลดทุน

*⁵ อ้างอิงประมาณการสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ โดยประมาณการเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ จะมีจำนวน 9,544.40 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมและหุ้นกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART จำนวน 7,794.40 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ซึ่งเป็นวันสิ้นงวดงบการเงินไตรมาสล่าสุด) และประมาณการเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่จำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,750.00 ล้านบาท และประมาณการสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่จำนวน 32,795.79 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์รวมเดิมของกองทรัสต์ WHART จำนวน 28,191.90 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ซึ่งเป็นวันสิ้นงวดงบการเงินไตรมาสล่าสุด) และมูลค่าสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ จำนวนไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณ 184.39 ล้านบาท หักออกด้วยเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัสต์จำนวน 45 ล้านบาท ซึ่งใช้เป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าว

*⁶ อ้างอิงจากประมาณการกรณีที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ในมูลค่าสูงสุดรวมไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท โดยประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 –

31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.79 บาทต่อหน่วยและราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 8 สิงหาคม 2561 – 29 สิงหาคม 2561 ของ WHART ที่ราคา 10.24 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการเท่านั้น และไม่อาจรับรองผลได้

*7 ปรับปรุงประมาณการในกรณีนี้ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ โดยไม่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมสำหรับเข้าลงทุนในสินทรัพย์

2. ทรัสต์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ในระยะยาว

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จะได้รับประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและศักยภาพสูง โดยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่นี้ ส่วนใหญ่เป็นโครงการคลังสินค้าและโรงงานประเภท Built-to-Suit ซึ่งมีอายุคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ไม่รวมระยะเวลาการเช่าตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) ประมาณ 7.51 ปี (คำนวณ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ดังกล่าว) ทั้งนี้ อายุคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ ปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART (ไม่รวมระยะเวลาการเช่าตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 เท่ากับประมาณ 3.16 ปี โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นการเพิ่มความมั่นคงให้แก่รายได้ของกองทรัสต์ในระยะยาวและลดความเสี่ยงด้านความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ในอนาคต โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่นับเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีศักยภาพทางธุรกิจและเสถียรภาพทางการเงิน โดยเป็นผู้ประกอบการชั้นนำของประเทศไทย ประกอบกับมีกลุ่มผู้เช่ากลุ่มใหม่ คือ ผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง (Home Supplies) เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในด้านความหลากหลายของผู้เช่า อีกทั้ง ยังมีทำเลที่ตั้งแห่งใหม่ คือ โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ในอำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในด้านที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมของความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สินดังกล่าวได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.9.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

1.3.3 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ WHART มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ WHART โดยได้มอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่นี้ ให้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ภายใต้การกำกับดูแลโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 ข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

1.4 การกู้ยืมเงิน

เงินกู้ยืมที่กองทรัสต์ WHART มีอยู่เดิม และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 7,794.40 ล้านบาท (อย่างไรก็ตาม มูลค่าทางบัญชีตามที่ปรากฏตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีจำนวน 7,691.12 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 27.65 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART เมื่อรวมกับประมาณการหนี้ระยะยาวสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สี่ กองทรัสต์ WHART จะมีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้จำนวนประมาณไม่เกิน 9,544.40 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 29.10 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดวงเงินกู้และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 2.5 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART

1.5 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีตและเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ระบุอยู่ใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562” และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่รับรองหรือรับประกันข้อมูลในส่วนนี้ และไม่รับรองหรือรับประกันการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ระบุในประมาณการ รวมถึงอาจไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผลหรือถูกต้อง เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่บนสมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลขซึ่งบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงิน จึงไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	ทรัพย์สิน	
	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ¹ ล้านบาท	หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4 ² ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2,032.86	2,347.24
รายได้อื่น	2.48	2.83
รวมรายได้	2,035.34	2,350.07
ค่าเช่าที่ดิน	41.67	41.67
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	47.97	52.89
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	1,945.70	2,255.51
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนทรัสต์	115.79	131.20
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพตัดจ่าย	96.05	115.50
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	253.61	306.03
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	1,480.25	1,702.78
<u>หักออก</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(4.46)	(33.80)
<u>บวกกลับ</u> ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง	7.70	7.70
<u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	26.81	38.68
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	1,510.30	1,715.36
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพ	96.05	115.50
<u>บวกกลับ</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	38.14	51.89
<u>หักออก</u> การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม	(2.70)	(2.70)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	1,641.79	1,880.05
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ)	95	95
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุน	1,559.70	1,786.05
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		
- ประโยชน์ตอบแทน	1,480.25	1,702.78
- เงินลงทุน	79.45	83.27
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	1,559.70	1,786.05

	ทรัสต์สิน ที่มีอยู่เดิม ¹ ล้านบาท	ทรัสต์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4 ² ล้านบาท
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย³		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.75	0.75
- เงินลงทุนต่อหน่วย	0.04	0.04
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย	0.79	0.79

หมายเหตุ: ¹ ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมอ้างอิงทรัสต์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนแล้ว จำนวน 20 โครงการ

² ทรัสต์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 อ้างอิงทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมและทรัสต์สินใหม่ที่กองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนเพิ่มจำนวน 4 โครงการ

³ จำนวนหน่วยทรัสต์ เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยคำนวณมาจากราคาทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มจำนวน 4,429 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10.1 บาท ราคาและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขาย และราคาทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ข้างต้นได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญที่บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ในอนาคตด้วยตนเอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 4.3 งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของกองทรัสต์ WHART จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในส่วนที่ 2 ข้อ 4.3.2 การวิเคราะห์ความผันผวนของงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ อาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักที่กำหนด นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริงและผลประกอบการตามสมมติฐาน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำประมาณการผลตอบแทนสำหรับปี 2562 เต็มปี คือ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 และขอผ่อนผันการจัดทำประมาณการผลตอบแทนสำหรับปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการเข้าลงทุนใน

ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ จะดำเนินการแล้วเสร็จภายในวันที่ 1 มกราคม 2562 โดยอยู่ในช่วงประมาณเดือนธันวาคม 2561 ดังนั้น การจัดทำประมาณการผลตอบแทนสำหรับปี 2561 จะมีระยะเวลาประมาณการผลตอบแทนจากทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ภายใต้โครงสร้างของกองทรัสต์ เพียงประมาณ 1 เดือน ซึ่งอาจไม่สะท้อนประมาณการผลตอบแทนจากทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเต็มรอบปีได้ ทั้งนี้ จึงมีการจัดทำประมาณการสำหรับปี 2562 เพื่อสะท้อนประมาณการผลตอบแทนจากทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเต็มรอบปีเพื่อประกอบการพิจารณาของนักลงทุน

ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 เป็นดังต่อไปนี้

ทรัสต์สินหลักกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่	อัตราการเช่า ณ สิ้นงวด* ¹ (ร้อยละ)			รายได้ค่าเช่า* ² (ล้านบาท)			กำไรจากการดำเนินงาน* ³ (ล้านบาท)		
	2559	2560	งวดหก เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561	2559	2560	งวดหก เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561	2559	2560	งวดหก เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561
โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)* ⁴	100.00	100.00	100.00	41.20	38.03* ⁵	20.20	40.82	37.42	19.94
โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)* ⁶	100.00	100.00	100.00	11.59	54.40	66.20	10.33	49.36	63.61
โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)* ⁷	-	100.00	77.43	-	5.32	24.94	(4.26)	0.63	22.66
โครงการ DSG HSIL* ⁸	-	100.00	100.00	-	0.23	14.46	-	0.23	14.29
รวม	100.00	100.00	94.29	52.79	97.98	125.80	46.89	87.64	120.50

ที่มา : ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

หมายเหตุ: *¹ อัตราการเช่าเฉลี่ยคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันสิ้นงวด หารด้วยพื้นที่เช่ารวม ณ วันสิ้นงวด

*² รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่เช่าอาคาร และค่าเช่าที่ดินแปลงทางเข้าออก (สำหรับโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)) โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่เช่าหลังคา

*³ กำไรจากการดำเนินงานเป็นกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

*⁴ โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ขนาดพื้นที่เช่า 14,084.00 ตารางเมตร โดยกลุ่มดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เริ่มต้นสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2558

*⁵ รายได้ค่าเช่าของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ในปี 2560 ลดลงจากปี 2559 ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับปัจจุบัน โดยภายหลังจากนั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการจะเพิ่มขึ้นตามอายุของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เหลืออยู่

*⁶ โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ขนาดพื้นที่เช่า 28,533.00 ตารางเมตร เริ่มดำเนินการให้เช่าเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2559 และขนาดพื้นที่เช่า 57,690.61 ตารางเมตร เริ่มดำเนินการให้เช่าเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2561

^๗ โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ขนาดพื้นที่เช่ารวม 39,607.00 ตารางเมตร (อาคาร A พื้นที่ให้เช่าประมาณ 29,704 ตร.ม. ก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2559 และอาคาร B พื้นที่ให้เช่าประมาณ 9,903 ตร.ม. ก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนกรกฎาคม 2560) ทั้งนี้ สาเหตุที่ในปี 2559 โครงการดังกล่าวมีผลการดำเนินงานขาดทุนเนื่องจากยังไม่มีผู้เช่าของโครงการ ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายคงที่(Fixed Cost) บางรายการ เนื่องด้วยเป็นโครงการในรูปแบบผสมผสานระหว่าง Built-to-Suit และ General Warehouse จึงทำให้โครงการเริ่มดำเนินการก่อนที่จะมีผู้เช่าเข้ามา โดยค่าใช้จ่ายคงที่ที่เกิดขึ้น อาทิเช่น ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าไฟ ค่าน้ำ ค่าทำความสะอาด เป็นต้น

^๘ โครงการ DSG HSIL ขนาดพื้นที่เช่ารวม 16,620.00 ตารางเมตร โดยกลุ่มดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เริ่มต้นสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2560

ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ก่อนที่จะมีการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 31 ธันวาคม 2560 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ดังกล่าว ได้ถูกเปิดเผยไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.5 ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่

1.6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ^๑	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	9.25%	-
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 	อัตราพื้นฐาน : 0.75%	<p>อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน</p>
	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ตามที่จ่ายจริง	<p>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART (Acquisition fee) :</p> <p>กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ WHART</p> <p>กรณีทรัพย์สินอื่น : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ WHART</p>
	ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) : ตามที่จ่ายจริง	<p>ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) : ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์ WHART</p>
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน 	0.75%	<p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้นและไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)* ¹	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.50%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ WHART
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราพื้นฐาน : 3.00%	อัตราพื้นฐาน : ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รวม ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว)
	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : ไม่เกิน 2.00% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ WHART	3.00%	ไม่เกิน 3.00% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ WHART ที่เสนอขาย
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	2.00%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน		ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 10 ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART

หมายเหตุ: *¹ ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ในส่วนที่ 2 ข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

1.7 เงื่อนไขในการยกเลิกการเพิ่มทุนครั้งที่สาม

ในกรณีที่มิเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยกเลิกการระดมทุนเพื่อเพิ่มทุน

- 1) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่
- 3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- 4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

- 5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมายการเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาด หลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม
- 6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้
- 7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement)

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 1 ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

- 2.1.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
- 2.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 2.1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม และโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่
- 2.1.4 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
- 2.1.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
- 2.1.6 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง
- 2.1.7 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป
- 2.1.8 ความเสี่ยงจากการผิดนัดผิดสัญญา และการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่าหรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา
- 2.1.9 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถให้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
- 2.1.10 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ใกล้สิ้นสุด

- 2.1.11 ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าของโครงการ Healthcare เกี่ยวกับอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่จะต่ออายุการเช่า
 - 2.1.12 ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า
 - 2.1.13 ความเสี่ยงจากผู้เช่าพื้นที่หลังคามืดข้อกำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา
 - 2.1.14 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ยังมีผู้เช่าไม่เต็มพื้นที่ และสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนใกล้จะสิ้นสุดลง
 - 2.1.15 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้ให้เช่าเดิมให้แก่กองทรัสต์ WHART
 - 2.1.16 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของทรัพย์สิน
 - 2.1.17 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นมรดกทรัพย์สิน
 - 2.1.18 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART อาจต้องจดทะเบียนการระจำยอมให้กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
 - 2.1.19 ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าของทรัพย์สินหลักในโครงการ DKSH Consumer โครงการ DKSH 3M และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)
 - 2.1.20 ความเสี่ยงของข้อขัดข้องในการใช้ระบบดับเพลิงในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร พิจิตร กม. 3)
 - 2.1.21 ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออกของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ที่เพิ่มขึ้น
- 2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART**
- 2.2.1 ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ประสบความสำเร็จได้
 - 2.2.2 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
 - 2.2.3 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
 - 2.2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้
 - 2.2.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART นำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้ในการลงทุน
 - 2.2.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการพึ่งพาการปฏิบัติตามสัญญาของดั่งฉบับเลขเอเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับการให้บริการ และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สิน ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอาคารคลังสินค้าให้แก่ผู้เช่าอาคารคลังสินค้า
 - 2.2.7 ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ
 - 2.2.8 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา
 - 2.2.9 ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

2.2.10 ความเสี่ยงจากการที่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนอาจไม่เป็นไปตามประมาณการของ กองทรัสต์ WHART

2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2.3.1 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

2.3.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ

2.3.3 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนถูกเวนคืน

2.3.4 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ WHART

2.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

2.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ กองทรัสต์ WHART อาจสูญเสีย

2.3.7 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART

2.4.1 ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

2.4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถ รับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือใน อนาคต

2.4.3 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์ WHART อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART

2.4.4 ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ WHART (Control Dilution) ของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ WHART เดิม

2.4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART และ ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับ จากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน

2.4.6 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการ

2.4.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

2.4.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขาย หน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์

2.4.9 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์

2.4.10 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม