



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

Trust Unit Holders of WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust

รายงานประจำปี 2558



Annual Report
2015

สารบัญ

1. กองกริสต์	9
2. กริสต์	11
3. โครงสร้างของกองกริสต์	12
4. ผู้จัดการกองกริสต์	13
5. นโยบายการลงทุนของกองกริสต์	33
6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองกริสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	36
7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	37
8. รายละเอียดต่อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	62
9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	64
10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจในอนาคต	72
11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	76
12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยกริสต์	77
13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด	79
14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองกริสต์	80
15. รายงานความเห็นของกริสต์	88
16. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์ หรือ กริสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองกริสต์ หรือ กริสต์ และความเห็น ของผู้จัดการกองกริสต์	89
เอกสารแนบ	96
งบการเงิน ประจำปี 2558	

สารจากคณะกรรมการบริษัท

ด๊บบลิวเอชเอ เรียวเอสเตท แบนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART



ปิยะพงศ์ พินธุประภา
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ก้องรต ตติยกุล
ประธานกรรมการ

ปี 2558 ที่ผ่านมา เป็นปีแรกที่กองทรัสต์ WHART ได้มีการดำเนินงานเต็มปี ซึ่งในปี 2558 มีความท้าทายหลายอย่างทั้งสถานะเศรษฐกิจที่ถึงแม้จะมีแนวโน้มที่ดีขึ้นแต่ยังคงต้องระมัดระวัง โดยการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมการผลิตในปีที่ผ่านมายังไม่กระเตื้องขึ้นมากนัก รวมถึงการส่งออกที่ยังคงชะลอตัว แต่ธุรกิจภาคบริการเช่น การค้าปลีก คำส่ง การขนส่ง และท่องเที่ยวยังคงมีการเติบโตได้

อย่างไรก็ตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ยังคงมีความมั่นคง นอกจากนี้กองทรัสต์ยังได้ทำการกระจายความเสี่ยงให้กับท่านนักลงทุนโดยได้ทำการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าเพิ่มเติมในช่วงปลายไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 โดยเมื่อรวมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งแต่จัดตั้งกองและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในปี 2558 แล้วกองทรัสต์ยังคงมีผู้เช่าในอัตราที่สูงกว่าร้อยละ 90

สำหรับปี 2559 ทางผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่ากองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่ท่านนักลงทุนได้อย่างสม่ำเสมอ และจะมองหาโอกาสลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงให้แก่ท่านนักลงทุนของกองต่อไป



WHART (REIT)

IPO

WHART Ladkrabang DC.

WHART Bangna Km.18

WHART Bangna Km.23

1st Capital Increase

WHART MEGA Logistics Center Chonlaharnpichit Km.4

WHART MEGA Logistics Center Wangnoi 61

WHART MEGA Logistics Center Saraburi









กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

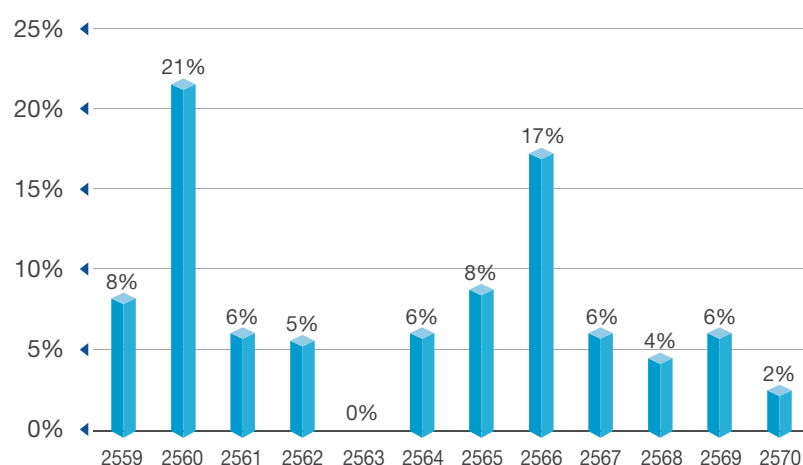
(หน่วย: ล้านบาท)

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	2558	2557
งบกำไรขาดทุน (บาท)		
รายได้รวม	332.47	14.38
ค่าใช้จ่ายรวม	53.51	4.70
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ (EBIT)	278.96	9.68
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	118.86	6.70
งบดุล (บาท)		
สินทรัพย์รวม	9,595.35	4,613.30
หนี้สินรวม	3,052.96	1,498.70
สินทรัพย์สุทธิ	6,542.39	3,114.60
อัตราส่วนทางการเงิน		
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	661.67	310.79
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8876	10.0215
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.1796	0.0216
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%)	31.82	32.49
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.47	0.48
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	4.48	3.25

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ WHART

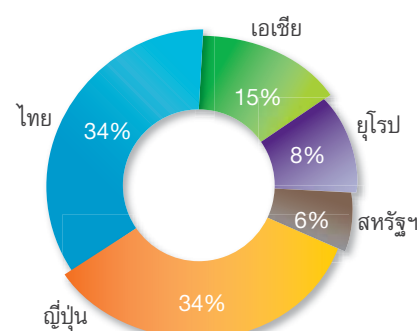
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่า (WALE) = 4.55 ปี

อายุสัญญาคงเหลือนับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2558

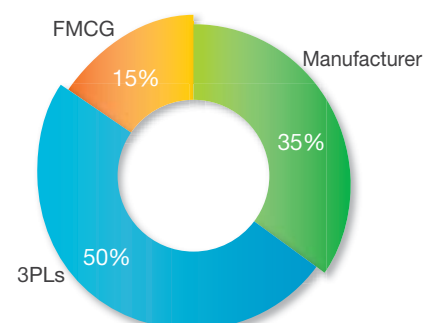


*Included renewal period (optional)

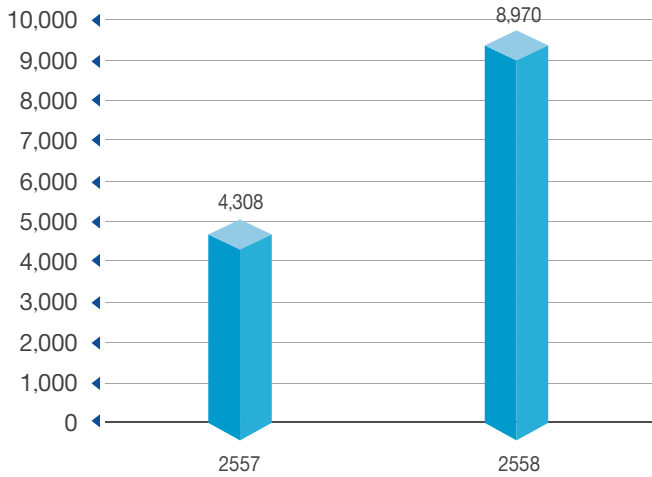
สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ



สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามประเภทของธุรกิจ

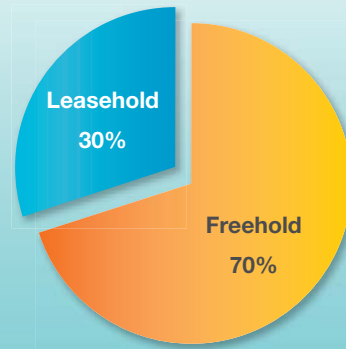


มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)

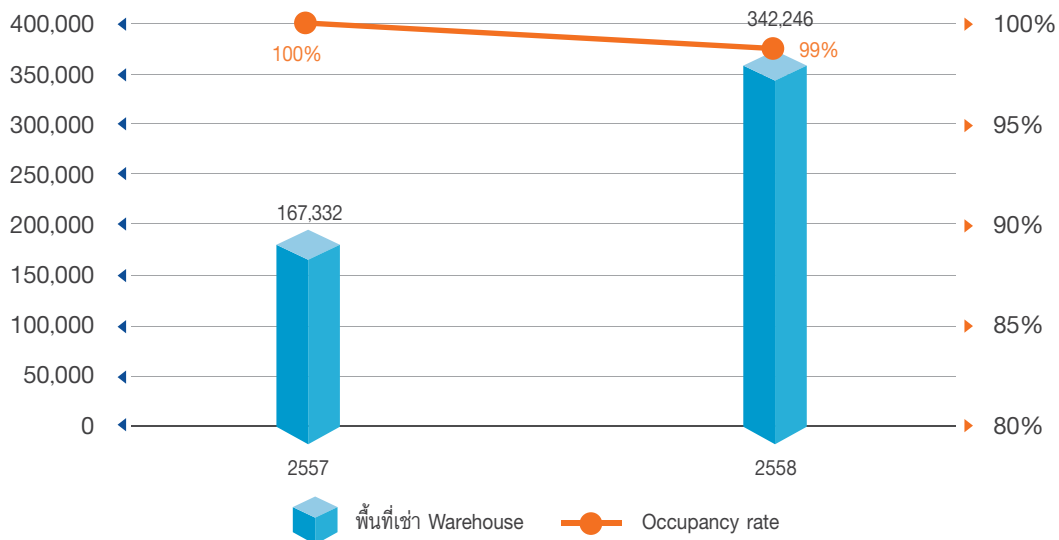


อัตราส่วน

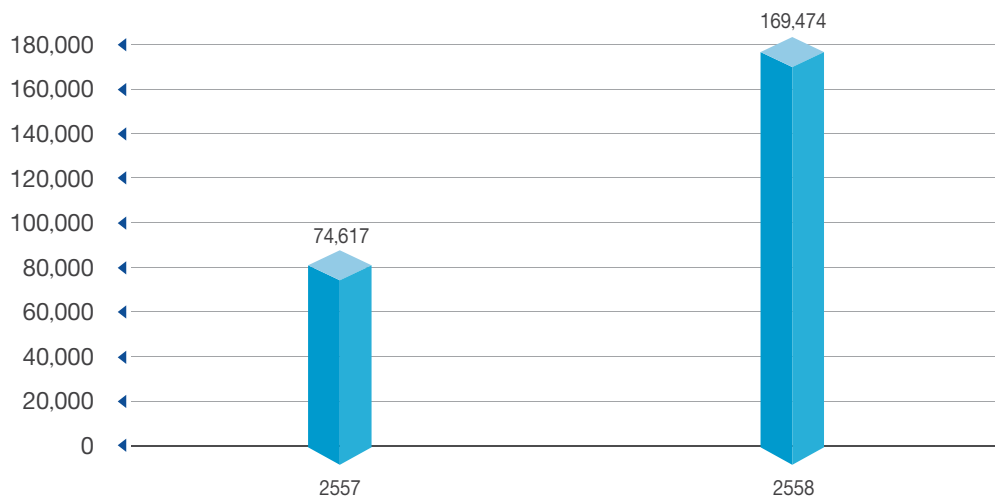
Freehold : Leasehold



พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า (ตารางเมตร)



พื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)



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

1. กองทรัสต์

1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ WHART	
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	6,374,065,611.00 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัสต์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

หลังจากกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในเดือนธันวาคม 2557 รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการ กองทรัสต์ได้นำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ ได้แก่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

1.3 รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดจดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559)

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	120,963,422	18.28
สำนักงานประกันสังคม	73,333,000	11.08
ธนาคาร ออมสิน	40,000,000	6.05
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,381,200	5.80
บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	35,276,300	5.33
บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	25,000,000	3.78
บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	3.02
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	19,821,600	3.00
มหาวิทยาลัยขอนแก่น	13,036,833	1.97
กองทุนเปิด ธนชาตพร็อพเพอร์ตี้เชคเดอริฟนด์	11,559,383	1.75

2 กริสตี

2.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์	0-2673-3999
โทรสาร	0-2673-3900
Homepage	www.kasikornasset.com

2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์งดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- (1) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (5) ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

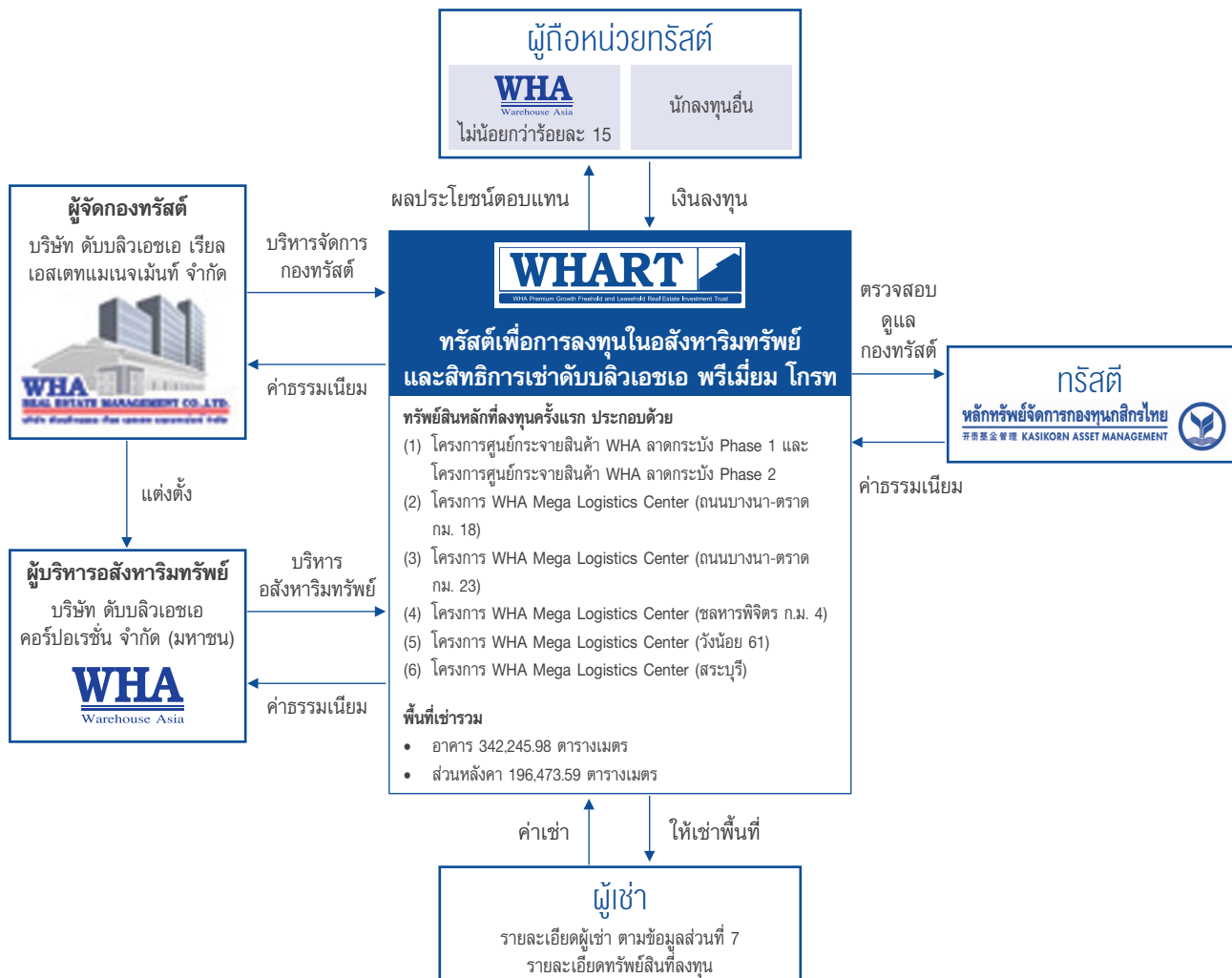
ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ได้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ไม่เกิน 0.75% ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

3. โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และติดตาม ดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัทฯ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับ การปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) นำส่งภาษีโรงเรือน (Property Tax) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ เป็นต้น ภายใต้ นโยบายและการกำกับดูแลของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

4. ผู้จัดการกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ

โดยที่ บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกำกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2 ความเป็นมาของบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
ชื่อบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115557007350
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ
โทรศัพท์	0-2753-3159
โทรสาร	0-2753-3527
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	(1) นายถาวร ตติยกุล (ประธานกรรมการ) (2) นายปิยะพงศ์ พิณสุประภา (กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) (3) นายรัฐชัย วีระธนาวัฒน์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายถาวร ตติยกุล และนายปิยะพงศ์ พิณสุประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

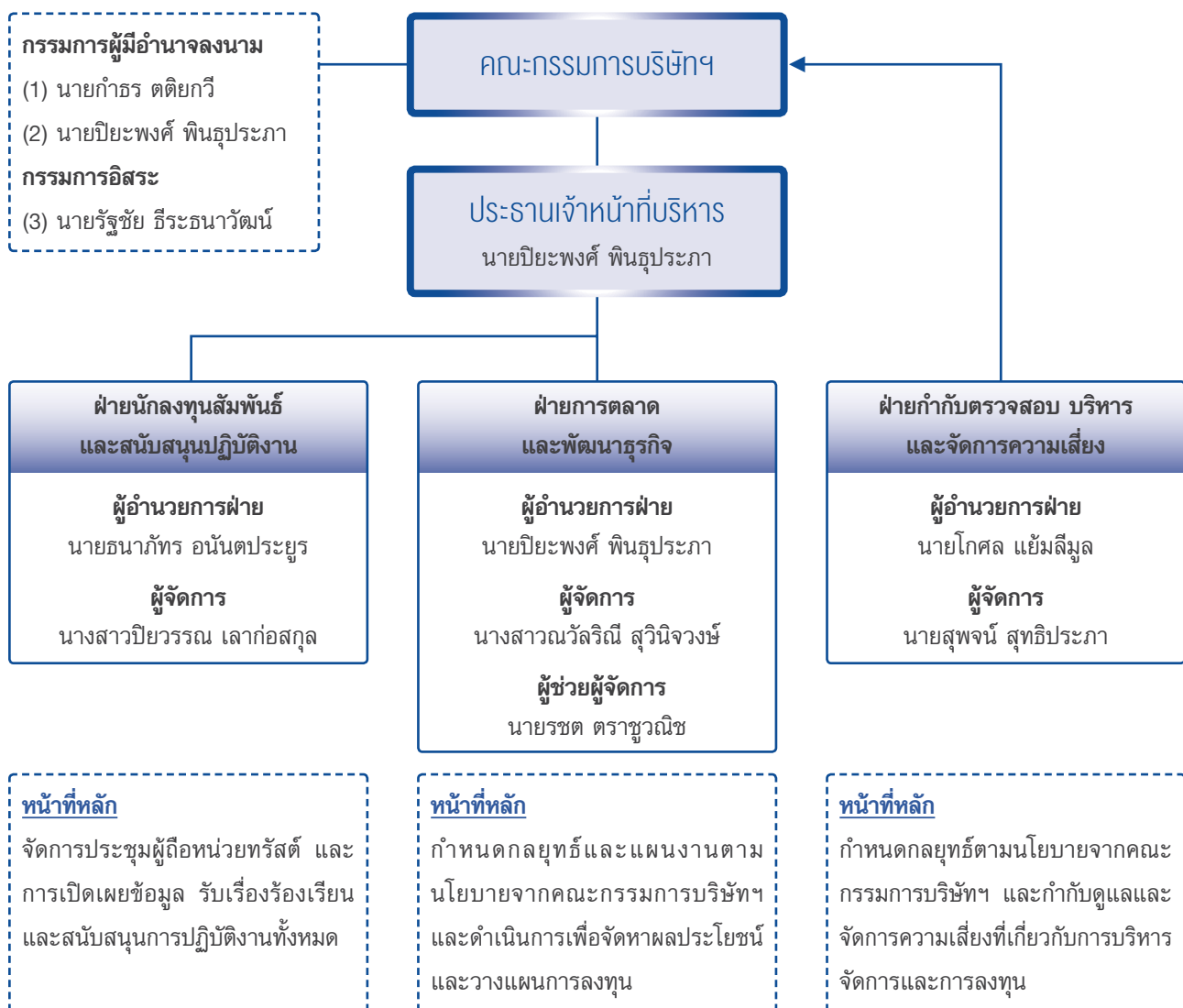
4.3 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997%
2 นายสมยศ อนันตประยูร	1	0.001%
3 นางสาวจริพร จารุกรสกุล	1	0.001%
4 นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา	1	0.001%
รวม	100,000	100%

4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



4.4.1 คณะกรรมการบริษัทฯ

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายกัธร ตติยกิจ	ประธานกรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย Bridgeport Connecticut ประเทศสหรัฐอเมริกา	-
นายปิยะพงศ์ พินธุประภา	กรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย City สหราชอาณาจักร	1. จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน 2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนา โครงการใหม่ 3. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน
นายรัฐชัย วีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย California State ประเทศสหรัฐอเมริกา	-

4.4.2 ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายปิยะพงศ์ พินธุประภา	กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย City สหราชอาณาจักร	1. จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน 2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนา โครงการใหม่ 3. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน
นายรัชต ตราชูวนิช	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาด และพัฒนาธุรกิจ	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาบริหารงานและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย Heriot-Watt สหราชอาณาจักร	วิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้คำ แนะนำรวมถึงทำการสำรวจและวิเคราะห์ตลาด ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการติดต่อกับ ลูกค้าและกำหนดค่าบริการ
นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุน สัมพันธ์ และสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน	บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัย สุโขทัยธรรมาธิราช	สำรวจ จัดการ จัดหา จัดซื้อ ประเมินคุณภาพ และศักยภาพอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการแผนกบัญชี	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขานิติศาสตร์และการเงิน) มหาวิทยาลัย Teesside University สหราชอาณาจักร	-
นายโกศล แยมสิมุล	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและ จัดการความเสี่ยง	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยี สารสนเทศทางธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-
นายสุพจน์ สุทธิประภา	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัย ธรรมาธิราช	-
นางสาวณวลรีณี สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการฝ่ายการตลาดและ พัฒนาธุรกิจ	บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	บริหารและหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่ ร้านค้าและที่พักอาศัยทั้งในกรุงเทพและ ต่างจังหวัด จัดทำแผนงบประมาณประจำปี และควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โดยกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีอำนาจในการจัดการบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน ทั้งนี้ รายละเอียดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการอิสระ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งฝ่ายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- **กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์**

นายกัมร ตติยกุล และนายปิยะพงศ์ พิณอุประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

- **ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีบทบาทสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของ บริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

- (ก) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (DUTY OF LOYALTY) ความระมัดระวัง (DUTY OF CARE) มีความรับผิดชอบ (ACCOUNTABILITY) และมีจริยธรรม (ETHIC)
- (ข) มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสมและกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (ค) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (จ) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (ช) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

- (ข) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ณ) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
- (1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกล่าวคือ
- (1.1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (1.1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (1.1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (1.1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (1.1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (1.1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (1.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1.2.1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
- (1.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- (1.2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (1.2.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
- (1.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.2.2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

(1.2.2.3) ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

- (2) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
- (ญ) พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ได้รับขออนุญาตด้วย
 - (2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ใน (ก) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
 - (2.1) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก
 - (2.2) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

4.4.3 กรรมการอิสระ

- (1) ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (1.1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ด้วย)
 - (1.2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - (1.3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
 - (1.4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระ

- (1.5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - (1.6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - (1.7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 - (1.8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
 - (1.9) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายบริหาร
 - (1.10) สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของ บริษัทฯ
 - (1.11) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
 - (1.12) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
 - (1.13) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
 - (1.14) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
- (2.1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
 - (2.2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
 - (2.3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
 - (2.4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

- (2.5) พิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (2.5.1) รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - (2.5.2) จุดอ่อนและสิ่งที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข

4.4.4 การประชุมคณะกรรมการ

- (1) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยบริษัท จะจัดทำบันทึกการรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ
- (2) คณะกรรมการบริษัท ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (2.1) ผลประกอบการของทางบริษัท และกองทรัสต์
 - (2.2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (2.3) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
 - (2.4) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (2.5) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
 - (2.6) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท
 - (2.7) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
 - (2.8) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (2.9) เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2.10) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทและกองทรัสต์
- (3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของบริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัทฯ จะต้องเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในข้อนี้ให้มีความหมายตามมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ได้แก่

- (ก) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นบุคคลธรรมดา ให้หมายความถึง คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร
- (ข) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นนิติบุคคล ให้หมายความถึง นิติบุคคลที่คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารมีอำนาจควบคุม

คำว่า “มีอำนาจควบคุม” หมายถึง การมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ

- (1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด หรือ
- (2) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลหนึ่ง ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ
- (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ ตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าโดยตรงโดยอ้อม

4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละศูนย์จุดเจ็ดห้า (0.75) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทนซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครึ่ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าว ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่าย ไปในภายหลัง และราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณ ค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะ เวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้ เท่านั้น และ ไม่เกิน 0.25% ต่อปี ของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน ตราสารทางการเงิน และ/หรือ เงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ (Acquisition fee) กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้มาของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินอื่น ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้มาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

4.6.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่ง รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้ **หน้าที่โดยทั่วไป**

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจ ลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรม และเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีการณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงานก.ล.ด. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงานก.ล.ด. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (6.1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (6.2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้นเพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- (ง) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (2.1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี

(2.2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วยทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ช) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (ซ) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ญ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฎ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรือลดเว้นการดำเนินการตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (ฏ) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (ฐ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุน และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (ก) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (ข) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (ง) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่น
 - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
 - (8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
 - (9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
 - (11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความต้องการของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เกี่ยวข้องเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (จ) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (ฉ) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์

งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

- (ข) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- (ข) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (ฅ) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (ญ) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพที่เชื่อมโยงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่งระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัพย์สินที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงานเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
 - (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำ การอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
- (2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

 - (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น
 - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้

- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- (ฏ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือ

- การมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่า จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) รายและ
 - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

- (1) จะต้องถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
 - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องการ โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
 - (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
 - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้
 - (3.1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
 - (3.2) เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (3.3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - (3.4) เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
 - (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องสาระของรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการของความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

4.7 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

4.7.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
- กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับการดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง - ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง - จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น - ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร - ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง - การพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ	- กำหนดแผนงานและกลยุทธ์ และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์ - วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น - จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน - ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ - วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ - วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์ - กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้า - จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ - จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ - ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) - ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ - ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ - ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง - ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ - ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม - จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น	- จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ - ติดต่อและดูแลผู้ถือหน่วยทรัสต์ - ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น - การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท - การควบคุมดูแลทรัพย์สิน - การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ - งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

4.7.2 จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

- (ก) ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์
- (ข) ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (ค) ระบบการติดตามดูแลให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถและสามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์
- (ง) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- (จ) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน และ
- (ฉ) ระบบการควบคุมภายในและดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย ดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
- ระบบการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ - ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ	- ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์	- ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน - ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) - ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง - ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ - ระบบการรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท
- ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report)		
- ระบบการติดตามวิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ - การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์ - ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ - การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร - การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ - การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ - การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ - ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ - ระบบควบคุมการปฏิบัติงานที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบควบคุมการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบการควบคุมการรับชำระรายได้และการชำระค่าใช้จ่าย		

5 นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในปี 2557 ซึ่งเป็นที่กองทรัสต์จัดตั้ง ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก มี 3 โครงการ รายละเอียดปรากฏในข้อ 7 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

ในปี 2558 กองทรัสต์ได้มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และลงทุนทรัพย์สินใน 3 โครงการ คือ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) รายละเอียดปรากฏในข้อ 7 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนข้างต้นโดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอ”) เสนอขอแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และแก้ไขสิทธิปฏิเสธก่อนกองทรัสต์ในสัญญาตกลงกระทำการให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ บริษัทฯ เห็นว่าเรื่องนี้เป็นเรื่องสำคัญที่ควรได้รับการพิจารณาจากผู้ถือหุ้น จึงได้จัดเตรียมนำเรื่องดังกล่าวนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาในคราวประชุมสามัญประจำปี 2559 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

การแก้ไขสัญญาทั้งสองเรื่องดังกล่าวเป็นประเด็นสำคัญที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ คือ

1. การแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามข้อเสนอของดับบลิวเอชเอจะส่งผลให้นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ไม่รวมการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
 - (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยเหมราชและ/หรือบริษัทย่อยของเหมราช (รวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม”)
 - (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชและ/หรือบริษัทย่อยของเหมราช ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม หรือในกรณีที่ติดกับพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรมของเหมราชและ/หรือบริษัทย่อยของเหมราช
 - (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราชและ/หรือบริษัทย่อยของเหมราชมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราช ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น (พื้นที่ตาม (ก) (ข) และ (ค) รวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ”)

2. การแก้ไขสิทธิปฏิเสธรก่อนในสัญญาตกลงกระทำการจะมีลักษณะเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิปฏิเสธรก่อนของ กองทรัสต์ที่มีอยู่กับดับบลิวเอชเอ กล่าวคือ เป็นการสละสิทธิปฏิเสธรก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะลงทุนใน อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ของดับบลิวเอชเอ หรือบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ รวมตลอดจนอาคาร คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงานของบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอที่เป็นบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบริษัทย่อยของบริษัทมหาชนดังกล่าว

การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาตกลงกระทำการ จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิ ออกเสียง

ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการแก้ไขนโยบายลงทุนดังกล่าว ก็จะส่งผลให้นโยบายการ ลงทุนของกองทรัสต์คงเดิมโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลง แต่หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการแก้ไขดังกล่าว ก็จะส่งผลให้นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป และเสียสิทธิในการปฏิเสธรก่อนดังกล่าวข้างต้น

- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่น นอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และศูนย์ กระจายสินค้า หากบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไป ได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสม ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือ หุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกัน กับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (4.1) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (4.2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัท ดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการ ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็น ผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์ และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
 - อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 - ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์

การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไข คือ สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้น สามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

6 เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานขององค์กรในรอบปีบัญชีนั้น

ในรอบปีบัญชี 2558 กองทรัสต์ได้ทำการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งโดยลงทุนในทรัพย์สิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร คลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร พิจิตร ก.ม. 4) สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) รายละเอียดปรากฏในข้อ 7 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

7.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

7.1.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในการลงทุนครั้งแรก

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ลงทุนครั้งแรกประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินโครงการศูนย์กระจายสินค้า 3 โครงการ ดังต่อไปนี้

- (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 ประมาณ 18,155.97 ตารางเมตร พื้นที่เช่าอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ประมาณ 17,163 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับ ตึก 2 ชั้น) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเช่าทำสัญญาฉบับเดียวกับลิเวอเรจ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารคลังสินค้าในโครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ - ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38139) เนื้อที่ดินรวมประมาณ 35 ไร่ - ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 รวมจำนวน 2 โครงการ ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 35,318.97 ตารางเมตร - ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
ผู้เช่าและสัญญาเช่า	- บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าที่ดิน (บางส่วน) และอาคารคลังสินค้า ของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 ถึง 30 กันยายน 2564) (ซึ่งผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 5 ปี โดยยื่นหนังสือให้ผู้ให้เช่า 12 เดือนก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาเช่าเดิม) - บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 แบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้ (1) พื้นที่ส่วนที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี (ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2558 ถึงวันที่ 14 มีนาคม 2568) อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าได้รับอนุญาตให้เข้าไปในพื้นที่เช่าก่อนระยะเวลาเช่าเริ่มต้น 6 เดือนโดยไม่ต้องชำระค่าเช่าเพื่อทำความสะอาดและเตรียมความพร้อมสำหรับการใช้งาน ทั้งนี้เมื่อเริ่มระยะเวลาเช่าพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 165 บาทต่อเดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในวันที่ 14 มีนาคม 2558 และจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาทต่อเดือน ให้ครบตารางเมตรละ 165 บาท จนกว่าจะครบ 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน นอกจากนั้นดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าว (2) พื้นที่ส่วนที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า 1 ปี 6 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2559) ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาทต่อเดือน ให้ครบตารางเมตรละ 165 บาทจนกว่าจะครบ 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

หัวข้อ	รายละเอียด
อายุอาคาร (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558)	อาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 อายุอาคาร 4 ปี 3 เดือน อาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 อายุอาคาร 1 ปี 11 เดือน
ภาระผูกพัน	กองทรัสต์นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด วงเงินจำนวน 1,470 ล้านบาท

ตารางสรุปรายละเอียดที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	38139	18	5599	กองทรัสต์	35-0-0	35-0-0
รวม					35-0-0	35-0-0

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 72,179.48 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคา รวมประมาณ 23,976.30 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารคลังสินค้า A 1 หลัง (2) อาคารคลังสินค้า B 1 หลัง (3) อาคารคลังสินค้า CD (นับเป็น 1 หลัง) (4) อาคารคลังสินค้า EF (นับเป็น 1 หลัง) (5) อาคารคลังสินค้า GH (นับเป็น 1 หลัง) (6) อาคารคลังสินค้า I 1 หลัง และ (7) อาคารคลังสินค้า J 1 หลัง จำนวนรวม 7 หลัง สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ หมายเหตุ พื้นที่หลังคาของอาคาร A, CD และ EF รวมพื้นที่ประมาณ 23,976.30 ตารางเมตรที่จะให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์นั้น มีผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด, และบริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด ซึ่งบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารต่างๆ เรียบร้อยแล้ว อีกทั้งได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าและได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (“กกพ.”) แล้ว โดยในการอนุญาตให้ดำเนินการผลิตไฟฟ้านั้น รวมถึงขั้นตอนในการออกใบอนุญาตติดตั้งอาคารเพื่อติดตั้งแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ (อ.1) และใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (รง. 4)¹ ดังนั้น จึงสามารถมั่นใจได้ว่า หากมีการดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโครงสร้างอาคารสามารถรับน้ำหนักแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ได้โดยไม่มีปัญหาใดๆ ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่หลังคาของอาคารอื่นนอกเหนือจากอาคาร A, CD และ EF หากกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในอนาคต กองทรัสต์จะต้องลงทุนปรับปรุงโครงสร้างอาคารเพื่อให้สามารถรับน้ำหนักแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ได้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารดังกล่าว
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าในโครงการดังกล่าวจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น การรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินแทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รายละเอียดสิทธิการเช่าและอาคารที่กองทรัสต์รับโอนมามีดังต่อไปนี้ ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 666 และ 38919) เนื้อที่ดินตามโฉนด 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา

1 ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ลงวันที่ 24 มีนาคม 2557 กำหนดให้การผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) ไม่ถือเป็นโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าจึงเป็นกิจการไฟฟ้าที่ไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (รง.4) แต่เป็นกิจการไฟฟ้าที่ต้องแจ้งต่อ กกพ. อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ทั้ง 3 โครงการดังกล่าวมีการลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับภาคีพลังงาน (กฟน.) ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม - 1 พฤศจิกายน 2556 (ก่อนประกาศของ กกพ.) จึงต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (รง.4) เพื่อให้สามารถจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ได้ทันตามกำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
	- ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า A (1 หลัง) B (1 หลัง) CD (นับเป็น 1 หลัง) EF (นับเป็น 1 หลัง) GH (นับเป็น 1 หลัง) I (1 หลัง) และ J (1 หลัง) จำนวนรวมทั้งสิ้น 7 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 72,179.48 ตารางเมตรและพื้นที่เช่าหลังรวมประมาณ 23,976.30 ตารางเมตร - ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
ผู้เช่าและสัญญาเช่า	- บริษัท อิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า A และอาคารคลังสินค้า B ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 29 ตุลาคม 2557 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2558 ถึง 31 มีนาคม 2561) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี - บริษัท เอพีแอล โลจิสติกส์ เอสวีซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า C ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 1 มกราคม 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2559) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้ โดยแจ้งล่วงหน้า 6 เดือน - บริษัท เม็นโล เวลด์ไวต์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า D ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 21 สิงหาคม 2557 ระยะเวลาเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 ถึง 14 สิงหาคม 2560 และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลาอีก 2 ปี - บริษัท เคอร์รี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า E ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2557 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 2 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2558 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2560) - บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า F โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2558 ถึง 31 สิงหาคม 2561) ² - บริษัท คากะ อิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า G ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 31 มกราคม 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2555 ถึง 31 พฤษภาคม 2560) - ในปัจจุบันพื้นที่อาคารคลังสินค้า H ไม่มีผู้เช่า ในการนี้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งจะสิ้นสุดการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันที่ 14 ธันวาคม 2560 - บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า I และอาคารคลังสินค้า J ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2554 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม 2555 ถึง 15 มกราคม 2560) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลาอีก 5 ปี - บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น เช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคาร A, CD และ EF ตามลำดับในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราดกม. 18) เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง
อายุอาคาร (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558)	- อาคาร A อายุอาคาร 4 ปี - อาคาร B อายุอาคาร 4 ปี - อาคาร C อายุอาคาร 4 ปี 3 เดือน - อาคาร D อายุอาคาร 4 ปี 3 เดือน - อาคาร E อายุอาคาร 3 ปี 10 เดือน - อาคาร F อายุอาคาร 3 ปี 10 เดือน - อาคาร G อายุอาคาร 3 ปี 7 เดือน - อาคาร H อายุอาคาร 3 ปี 7 เดือน - อาคาร I อายุอาคาร 4 ปี - อาคาร J อายุอาคาร 4 ปี
ภาระผูกพัน	กองทรัสต์นำสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราดกม. 18) ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด ซึ่งเป็นการจ้างเพิ่มหลักทรัพย์ของการจ้างโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

2 ขณะนี้กำลังอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาฉบับใหม่

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

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดิน ตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	วันสิ้นสุด สัญญาเช่า
1.	666	299	306	1. นายธีระ พิงจิตติสานต์ 2. นายชาญวิทย์ พิงจิตติสานต์	43-3-28	43-3-28	3 สิงหาคม 2584
2.	38919	298	5678	1. นายธีระ พิงจิตติสานต์ 2. นายชาญวิทย์ พิงจิตติสานต์	30-3-39	30-3-39	3 สิงหาคม 2584
รวม					74-2-67	74-2-67	

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 59,835 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคา รวมประมาณ 50,641.04 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	อาคาร จำนวน 3 หลัง สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ หมายเหตุ พื้นที่หลังคารวมประมาณ 50,641.04 ตารางเมตร ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเช่าหลังคาดังกล่าวเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาซึ่งได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารต่างๆ เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันอยู่ในระหว่างรอการเปิดประมูลโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาของหน่วยงานราชการเพื่อเช่าพื้นที่หลังคา ทั้งนี้ ก่อนจะดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาผู้เช่าพื้นที่หลังคาจะต้องได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารโรงงาน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ - ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 4 โฉนด (โฉนดเลขที่ 18265, 8504, 5533 และ 5534) เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 65 ไร่ 21.9 ตารางวา - ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคาร 3 หลัง (ซึ่งแบ่งพื้นที่อาคารเป็นส่วนย่อยได้จำนวน 7 ส่วน) ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 59,835 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา 50,641.04 ตารางเมตร - ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
ผู้เช่าและสัญญาเช่า	- บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคาร A (ส่วน A1, A2/1 และ A2/2) อาคาร B (ส่วน B2, B3/1, B3/2 และ B3/3) และ อาคาร C2 ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 25 มกราคม 2556 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 4 ปี 7 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2561) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลาอีก 5 ปี (ทั้งนี้ การต่ออายุสัญญาไม่รวมอาคาร B2) - บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า C1 ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 23 มกราคม 2556 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2561) (โดยผู้เช่าอาจขอต่ออายุสัญญาเช่า โดยจะมีเงื่อนไขการเช่าตามที่จะตกลงกันต่อไป)

หัวข้อ		รายละเอียดทรัพย์สิน
		- บริษัท สตาร์บิลล์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า B1 ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 8 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2564) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลาอีก 2 ปี - เนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าหลังคางดงจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวเว้นแต่ในระยะเวลา 25 ปีนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคางดงได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม
อายุอาคาร (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558)		อาคาร A - อาคาร A1 อายุอาคาร 2 ปี 4 เดือน - อาคาร A2 อายุอาคาร 2 ปี 4 เดือน อาคาร B - อาคาร B1 อายุอาคาร 2 ปี 8 เดือน - อาคาร B2 อายุอาคาร 2 ปี 8 เดือน - อาคาร B3 อายุอาคาร 2 ปี 5 เดือน อาคาร C - อาคาร C1 อายุอาคาร 2 ปี 10 เดือน - อาคาร C2 อายุอาคาร 2 ปี 4 เดือน
ภาระผูกพัน		กองทรัสต์นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด ซึ่งเป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ของการจำนองโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

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

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	18265	120	1119	กองทรัสต์	53-0-15.8	53-0-15.8
2.	8504	83	1271	กองทรัสต์	10-2-80	10-2-80
3.	5533	853	33128	กองทรัสต์	0-2-63.1	0-2-63.1
4.	5534	76	33129	กองทรัสต์	0-2-63	0-2-63
รวม					65-0-21.9	65-0-21.9

7.1.2 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินโครงการศูนย์กระจายสินค้า 3 โครงการ มีรายละเอียด ดังนี้

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 80,745.55 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 68,384.20 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	- อาคารคลังสินค้า-สำนักงาน จำนวน 5 หลัง - สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
ลักษณะการเช่าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 110571) เนื้อที่ตามโฉนด 81 ไร่ 15.9 ตารางวา กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 80,745.55 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 68,384.20 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)
ผู้เช่าและสัญญาเช่า	- ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 88.44 และพื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า - ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และเป็นระยะเวลา 25 ปีสำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
อายุอาคาร (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558)	อาคาร เอ 2 ปี 1 เดือน อาคาร บี 1 ปี 11 เดือน อาคาร ซี 2 ปี 2 เดือน อาคาร ดี 1 ปี 10.5 เดือน อาคาร อี 1 ปี 11.5 เดือน อาคาร เอฟ 1 ปี 8 เดือน
ภาระผูกพัน	ปัจจุบันดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้จำนองที่ดินโฉนดเลขที่ 110571 รวมถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวไว้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	110571	169	17520	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	81-0-15.9	81-0-15.9
รวม					81-0-15.9	81-0-15.9

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
พื้นที่ดิน	ตามโฉนดที่ดินรวม 69 ไร่ 16 ตารางวา
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 61,182 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 26,472.05 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	- อาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 5 หลัง - สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์จะรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 28892 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 28895 และ โฉนดที่ดินเลขที่ 28896) ตามสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ. 2554 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2554 เนื้อที่ตามสัญญาเช่า 69 ไร่ 16 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2555 ถึง 30 เมษายน พ.ศ. 2585 (อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าที่ดินนับจากวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันครบกำหนดสิทธิการเช่าที่ดินในวันที่ 30 เมษายน 2585 ประมาณ 26 ปี 5 เดือน) กรมสิทธิอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 61,182 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 26,472.05 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61)
ผู้เช่าและสัญญาเช่า	- ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100 และพื้นที่เช่าหลังคามีผู้เช่าบางส่วนคิดเป็นร้อยละ 34.46 - ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะขอให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) ที่บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด และ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน (ซึ่งสัญญาเช่าของ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด และ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัดจะสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2559) เป็นระยะเวลา 1 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น
อายุอาคาร (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558)	อาคาร เอ 2 ปี 11 เดือน อาคาร บี 2 ปี อาคาร ซี 1 ปี 7.5 เดือน อาคาร ดี 2 ปี 3 เดือน อาคาร อี 1 ปี 7 เดือน
ภาระผูกพัน	ปัจจุบันดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้จำนองอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นๆของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) ไว้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	28892 (10137)	131 (49)	4307	นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์*	44-3-10	44-3-10
2	28895 (40913)	135 (677)	4308	นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์*	5-2-34	1-2-96
3	28896 (7963)	207 (25)	4309	นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์*	22-2-10	22-2-10
รวม					72-3-54	69-0-16

หมายเหตุ นางสาวดี กาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ และนายสงเกียรติ ทานสัมฤทธิ์ เป็นผู้มอบของนางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์ ตามคำสั่งศาลจังหวัดนนทบุรี แผนกคดีเยาวชนและครอบครัว คดีหมายเลขแดงที่ 52/2552

(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,986 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	- อาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 3 หลัง - สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 50692 และ 50693) เนื้อที่ตามโฉนด 34 ไร่ 3 งาน 12 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,986 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)
ผู้เช่า	- ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 48.14 - ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ ดัชนีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับดัชนีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
อายุอาคาร (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558)	อาคาร เอ 2 ปี 4 เดือน อาคาร บี และ ซี 1 ปี 9.5 เดือน
ภาระผูกพัน	ปัจจุบันดัชนีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้จำนองที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 50692 และ 50693 รวม 2 โฉนด รวมถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวไว้กับธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	50692	182	3405	บริษัท ดัชนีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	14-3-12	14-3-12
2.	50693	183	3406	บริษัท ดัชนีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	20-0-0	20-0-0
รวม					34-3-12	34-3-12

7.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

7.2.1 ราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในการลงทุนครั้งแรก

ราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาสอบทานการประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สินซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดินสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)			
		ปี 2557		ปี 2558		ปี 2557	
		บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ²	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ²	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการ ศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง (ตึก 1 ชั้นเชื่อมกับตึก 2 ชั้น)	1,051	1,023	1,033	713	798	770
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	สิทธิการเช่าที่ดิน (ระยะเวลาเช่าสิ้นสุด วันที่ 3 สิงหาคม 2584) และกรรมสิทธิ์ใน สิ่งปลูกสร้าง 7 หลัง	1,319	1,382	1,392	1,244	1,090	967
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 3 หลัง	1,850	1,875	1,883	1,335	1,258	1,203
	รวม	4,220	4,280	4,308	3,292	3,146	2,939

ที่มา : บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ : 1 ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

- สำหรับปี 2557 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ณ วันที่ 9 เมษายน 2557 สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ณ วันที่ 8 เมษายน 2557 สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ณ วันที่ 8 เมษายน 2557 สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)
- สำหรับปี 2557 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 9 เมษายน 2557 สำหรับทั้ง 3 โครงการ
- สำหรับปี 2558 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 3 เมษายน 2557 สำหรับทั้ง 3 โครงการ

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี 2558 โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัดได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

สมมติฐาน	ปี 2557		ปี 2558
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 97	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 97
รวมพื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	35,092.97	35,092.97	35,092.97
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (บาท) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	165.00	180.25	180
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี	ปีที่ 1-5 : ร้อยละ 3 ปีที่ 6-7 : ร้อยละ 0 ปีที่ 8 : ร้อยละ 7 ปีที่ 9 : ร้อยละ 5 ปีที่ 10-14 : ร้อยละ 3	ปีที่ 1-5 : ร้อยละ 3 ปีที่ 6-7 : ร้อยละ 0 ปีที่ 8 : ร้อยละ 7 ปีที่ 9 : ร้อยละ 5 ปีที่ 10-14 : ร้อยละ 3
ค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อปักเสาพาดสายไฟฟ้า	อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 0.003 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 0.003 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 0.003 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

สมมติฐาน	ปี 2557		ปี 2558
	บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ค่ากันสำรองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.5	ร้อยละ 9	ร้อยละ 9
อัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6	ร้อยละ 7.5	ร้อยละ 7.5

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

สมมติฐาน	ปี 2557		ปี 2558
	บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาลิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาลิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาลิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	26 ปี 276 วัน (อายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินนับจากวันที่คาดว่าจะเช่าลงทุน)	26 ปี 276 วัน (อายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินนับจากวันที่คาดว่าจะเช่าลงทุน)	26 ปี 123 วัน (ณ วันที่ประเมินมูลค่า)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ถึงปีที่ 25 : ร้อยละ 97 ปีที่ 26 : ร้อยละ 80 ปีที่ 27 : ร้อยละ 70 ปีที่ 28 : ร้อยละ 50	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ถึงปีที่ 24 : ร้อยละ 97 ปีที่ 25-28 : ร้อยละ 85
รวมพื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	72,179.48	72,179.48	72,179.48
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (บาท) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	170.00	175.10	180.35

สมมติฐาน	ปี 2557		ปี 2558
	บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราดอกเบี้ยของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี	ปีที่ 1-5 : ร้อยละ 3 ปีที่ 6-7 : ร้อยละ 0 ปีที่ 8 : ร้อยละ 7 ปีที่ 9 : ร้อยละ 5 ปีที่ 10-15 : ร้อยละ 3 ปีที่ 16-17 : ร้อยละ 0 ปีที่ 18 : ร้อยละ 7 ปีที่ 19 : ร้อยละ 5 ปีที่ 20-25 : ร้อยละ 3 ปีที่ 26-28 : ร้อยละ 0	ปีที่ 1-5 : ร้อยละ 3 ปีที่ 6-7 : ร้อยละ 0 ปีที่ 8 : ร้อยละ 7 ปีที่ 9 : ร้อยละ 5 ปีที่ 10-15 : ร้อยละ 3 ปีที่ 16-17 : ร้อยละ 0 ปีที่ 18 : ร้อยละ 7 ปีที่ 19 : ร้อยละ 5 ปีที่ 20-25 : ร้อยละ 3 ปีที่ 26-28 : ร้อยละ 7
ค่าเช่าที่ดิน	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่ากันส่วร่งสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 11	ร้อยละ 10.5	ร้อยละ 10.25

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

สมมติฐาน	ปี 2557		ปี 2558
	บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า
ระยะเวลาการประเมินค่า	สัญญาเช่า 25 ปี	สัญญาเช่า 25 ปี	สัญญาเช่าคงเหลือ 24 ปี 212 วัน
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า

สมมติฐาน	ปี 2557		ปี 2558
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
รวมพื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)	23,976.30	23,976.30	23,976.30
อัตราค่าเช่า (ต่อตารางเมตรต่อเดือน)	3 บาท	3 บาท	3 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 11	ร้อยละ 10.5	ร้อยละ 10.5

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

สมมติฐาน	ปี 2557		ปี 2558
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาลิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาลิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาลิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 97	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 97
รวมพื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	59,835.00	59,835.00	59,835.00
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (บาท) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	170.00	อาคารคลังสินค้า : 185.40 - 195.70 อาคารคลังสินค้าที่มีพื้นที่ห้องเย็น : 247.20	อาคารคลังสินค้า : 190.96 - 201.57 อาคารคลังสินค้าที่มีพื้นที่ห้องเย็น : 254.62
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี	ปีที่ 1-5 : ร้อยละ 3 ปีที่ 6-7 : ร้อยละ 0 ปีที่ 8 : ร้อยละ 7 ปีที่ 9 : ร้อยละ 5 ปีที่ 10-14 : ร้อยละ 3	ปีที่ 1-5 : ร้อยละ 3 ปีที่ 6-7 : ร้อยละ 0 ปีที่ 8 : ร้อยละ 7 ปีที่ 9 : ร้อยละ 5 ปีที่ 10-14 : ร้อยละ 3
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

สมมติฐาน	ปี 2557		ปี 2558
	บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ค่ากันสำรองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.5	ร้อยละ 9	ร้อยละ 9
อัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6	ร้อยละ 7.5	ร้อยละ 7.5

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

สมมติฐาน	ปี 2557		ปี 2558
	บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า
ระยะเวลาการประเมินค่า	สัญญาเช่า 25 ปี	สัญญาเช่า 25 ปี	สัญญาเช่าคงเหลือ 24 ปี 212 วัน
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า
รวมพื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)	50,641.04	50,641.04	50,641.04
อัตราค่าเช่า (ต่อตารางเมตรต่อเดือน)	3 บาท	3 บาท	3 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 11	ร้อยละ 10.5	ร้อยละ 10.5

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ไม่พบสิ่งที่เห็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ทั้งนี้ คำอธิบายเพิ่มเติมสำหรับสมมติฐานหลักที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมีดังนี้

สมมติฐาน	ปี 2557		ปี 2558
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2			
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (บาท) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบัน สิ้นสุดลง	165.00	180.25	180.00
อัตราคิดลด (Discount Rate) ¹	ร้อยละ 9.5	ร้อยละ 9	ร้อยละ 9
อัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Capitalization Rate) ²	ร้อยละ 6	ร้อยละ 7.5	ร้อยละ 7.5
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ส่วนพื้นที่คลังสินค้า			
อัตราคิดลด (Discount Rate) ¹	ร้อยละ 11	ร้อยละ 10.5	ร้อยละ 10.25
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ส่วนพื้นที่เช่าหลังคา			
อัตราคิดลด (Discount Rate) ¹	ร้อยละ 11	ร้อยละ 10.5	ร้อยละ 10.5
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ส่วนพื้นที่คลังสินค้า			
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (บาท) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบัน สิ้นสุดลง	170.00	อาคารคลังสินค้า : 185.40 - 195.70 อาคารคลังสินค้าที่มีพื้นที่ห้องเย็น : 247.20	อาคารคลังสินค้า : 190.96 - 201.57 อาคารคลังสินค้าที่มีพื้นที่ห้องเย็น : 254.62
อัตราคิดลด (Discount Rate) ¹	ร้อยละ 9.5	ร้อยละ 9	ร้อยละ 9
อัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Capitalization Rate) ²	ร้อยละ 6	ร้อยละ 7.5	ร้อยละ 7.5
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ส่วนพื้นที่เช่าหลังคา			
อัตราคิดลด (Discount Rate) ¹	ร้อยละ 11	ร้อยละ 10.5	ร้อยละ 10.5

7.2.2 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สินซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) (ล้านบาท)	
			บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า สำนักงาน รวมถึง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ	2,496	2,342	2,298	1,683	1,384
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร คลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ	1,286	1,184	1,190	908	564
โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า สำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ	868	799	803	582	414
รวม		4,650	4,325	4,291	3,173	2,362

- หมายเหตุ : - ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน 2558
- ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2558

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 92.5 - 95 (ปี 2558 - 2559 = ร้อยละ 100 ปี 2560 - 2562 = ร้อยละ 92.5 หลังจากนั้น = ร้อยละ 95 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95 - 97 (- อาคารเอและบี พื้นที่เอ 1 และเอ 2/1 ปี 2558 - 2566 = ร้อยละ 100 ปี 2567 = ร้อยละ 97 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ - อาคารเอและบี พื้นที่เอ 2/2, 3/1, 3/2 และบี 2, 1/1, 1/2 อาคารซี ดี และเอฟ ปี 2558 - 2560 = ร้อยละ 100 ปี 2561 = ร้อยละ 95 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ)
รวมพื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	80,745.55	80,745.55
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ต่อตารางเมตรต่อเดือน) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังจากสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	160 บาท	อาคารเอ (ยกเว้นพื้นที่เอ 1 และเอ 2) อาคารบี ซี ดี อี เอฟ เท่ากับ 150 บาท และพื้นที่เอ 1 และเอ 2 เท่ากับ 230 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกๆ ปี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 2 ของรายได้รวม	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม
ค่ากันส่วสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	ร้อยละ 3.0 จากมูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่คาดการณ์	ร้อยละ 1.5 จากมูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่คาดการณ์
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.25
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.50

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลธารพิจิตร ก.ม. 4) ส่วนพื้นที่เช่าหลังคา

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า
ระยะเวลาการประเมินค่า	สัญญาเช่า 25 ปี	สัญญาเช่า 25 ปี
อัตราการใช้เฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า
รวมพื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)	68,384.20	68,384.20
อัตราค่าเช่า (ต่อตารางเมตรต่อเดือน)	3 บาท	3 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 9.25

(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ส่วนพื้นที่คลังสินค้า

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	26 ปี 5 เดือน (อายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินนับจากวันที่ 1 ธ.ค. 2558 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่ม)	26 ปี 5 เดือน (อายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินนับจากวันที่ 1 ธ.ค. 2558 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่ม)
อัตราการใช้เฉลี่ย (Occupancy Rate)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95 (ปี 2558 - 2559 = ร้อยละ 100 หลังจากนั้น = ร้อยละ 95 จนสิ้นสุดประมาณการ)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 90 - 95 (- อาคารเอ บี ปี 2558 - 2559 = ร้อยละ 100 ปี 2560 = ร้อยละ 90 ปี 2561 = ร้อยละ 95 จนสิ้นสุดประมาณการ - อาคารซี ดี อี ปี 2558 - 2559 = ร้อยละ 100 ปี 2560 = ร้อยละ 95 จนสิ้นสุดประมาณการ)
รวมพื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	61,182.00	61,182.00
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (ต่อตารางเมตรต่อเดือน) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	160 บาท	150 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกๆปี
ค่าเช่าที่ดิน	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 2 ของรายได้รวม	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม
ค่ากันสারণสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 10.00

(4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ส่วนพื้นที่เช่าหลังคา

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า
ระยะเวลาการประเมินค่า	มี 2 ส่วน ส่วนแรกพื้นที่หลังคา 9,121.00 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่า 25 ปี 1 เดือน ส่วนที่สองพื้นที่หลังคา 17,351.05 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่า 25 ปี	มี 2 ส่วน ส่วนแรกพื้นที่หลังคา 9,121.00 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่า 25 ปี 1 เดือน ส่วนที่สองพื้นที่หลังคา 17,351.05 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่า 25 ปี
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า
รวมพื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)	26,472.05	26,472.05
อัตราค่าเช่า (ต่อตารางเมตรต่อเดือน)	3 บาท	3 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 10.00

(5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ส่วนพื้นที่คลังสินค้า

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 92.5 - 95 (ปี 2558 - 2560 = ร้อยละ 100 ปี 2561 - 2563 = ร้อยละ 92.5 หลังจากนั้น = ร้อยละ 95 จนสิ้นสุดประมาณการ)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95 (- อาคารเอ ปี 2558 = ร้อยละ 100 ปี 2559 = ร้อยละ 95 จนถึงสุดประมาณการ - อาคารบีและซี ปี 2558 - 2560 = ร้อยละ 100 ปี 2561 = ร้อยละ 95.00 จนถึงสุดประมาณการ)

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
รวมพื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	32,986.00	32,986.00
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ต่อตารางเมตรต่อเดือน) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	145 บาท	อาคารเอ 170 บาท อาคารบีและซี 140 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกๆ ปี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้รวม	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม
ค่ากันสำรองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	ร้อยละ 3.0 จากมูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่คาดการณ์	ร้อยละ 1.5 จากมูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่คาดการณ์
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.25
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.50

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อาทิเช่น อัตราการเช่าทรัพย์สิน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามสัญญาที่เข้าทำโดยผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามราคาตลาด อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในแต่ละทำเลที่ตั้ง นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นต่อสมมติฐานหลักที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม.4) อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน : 160 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน เนื่องจากข้อมูลราคาเช่าบริเวณถนนบางนา-ตราด (ทล.34) ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการฯ ที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้ทำการสำรวจ มีราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วงประมาณ 150 - 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ โดยโครงการตั้งอยู่ในย่านโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่ในการจัดเก็บสินค้าได้ดี แต่สถานการณ์การแข่งขันอยู่ในเกณฑ์สูง เนื่องจากมีอาคารคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงหลายอาคาร จึงได้ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่คลังสินค้าของโครงการฯ เท่ากับ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน : อาคารเอ (ยกเว้นพื้นที่เอ 1 และเอ 2) อาคารบี ซี ดี อี เอฟ : 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อาคารเอเฉพาะพื้นที่เอ 1 และเอ 2 : 230 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากข้อมูลราคาเช่าตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงโครงการฯ ที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการสำรวจ มีราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วงประมาณ 90 - 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยข้อมูลที่ใกล้เคียงทรัพย์สินของโครงการฯ มากที่สุด มีราคาเช่าตลาดประมาณ 120 - 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม โครงสร้างอาคาร รูปแบบอาคาร และชื่อเสียงของโครงการฯ จึงได้ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่คลังสินค้าของโครงการฯ โดยรวม (ยกเว้นพื้นที่เอ 1 และเอ 2) เท่ากับ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่เอ 1 และเอ 2 ของอาคารเอ ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดเท่ากับ 230 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากพื้นที่อาคารดังกล่าวมีงานระบบปรับอากาศภายในอาคาร
2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน : 160 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน เนื่องจากข้อมูลราคาเช่าบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการฯ ที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้ทำการสำรวจ มีราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วงประมาณ 150 - 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ แล้ว จึงได้ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่คลังสินค้าของโครงการฯ เท่ากับ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน : 150 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน เนื่องจากข้อมูลราคาเช่าตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงโครงการฯ ที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการสำรวจ มีราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วงประมาณ 100 - 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยข้อมูลที่ใกล้เคียงทรัพย์สินของโครงการฯ มากที่สุด มีราคาเช่าตลาดประมาณ 110 - 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม โครงสร้างอาคาร รูปแบบอาคาร และชื่อเสียงของโครงการฯ พบว่าข้อมูลที่มีราคาเช่าตลาด เท่ากับ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีความใกล้เคียงกับโครงการฯ มากที่สุด จึงได้ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่คลังสินค้าของโครงการฯ เท่ากับ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน : 145 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน

เนื่องจากข้อมูลราคาเช่าบริเวณ ย่านถนนพหลโยธิน ตำบลหินกอง อำเภอนองแคว จังหวัดสระบุรี และอำเภอมวกเหล็ก จังหวัดอยุธยา และภายในเขตประกอบการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการฯ ที่บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด ได้ทำการสำรวจ มีราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วงประมาณ 100 - 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ โดยโครงการฯ มีระบบสาธารณูปโภคดีกว่าข้อมูลราคาตลาด อีกทั้งตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่โรงงานและคลังสินค้าในการจัดเก็บสินค้า โดยที่สถานการณ์การแข่งขันอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง เนื่องจากอาคารโรงงานและคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงมีจำนวนปานกลาง จึงได้ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่คลังสินค้าของโครงการฯ เท่ากับ 145 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน :

อาคารเอ : 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

อาคารบีและอาคารซี : 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

เนื่องจากข้อมูลราคาเช่าตลาดเปรียบเทียบในบริเวณอำเภอมวกเหล็ก จังหวัดอยุธยา และอำเภอนองแคว จังหวัดสระบุรี ซึ่งใกล้เคียงโครงการฯ ที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการสำรวจ มีราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วงประมาณ 100 - 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยข้อมูลใกล้เคียงทรัพย์สินของโครงการฯ มากที่สุด มีราคาเช่าตลาดเท่ากับ 110 - 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม โครงสร้างอาคาร รูปแบบอาคาร และชื่อเสียงของโครงการ พบว่าข้อมูลที่เปรียบเทียบมีทำเลที่ตั้งดีกว่าโครงการฯ แต่มีสภาพแวดล้อมด้อยกว่าโครงการฯ เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในเขตประกอบการนิคมอุตสาหกรรม จึงได้ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่คลังสินค้าของโครงการฯ เท่ากับ 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคารบีและอาคารซี และเท่ากับ 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคารเอ เนื่องจากพื้นที่อาคารดังกล่าวมีงานระบบปรับอากาศภายในอาคาร

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า อัตราค่าเช่าตลาดของทรัพย์สินของโครงการฯ ตามการประมาณการของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแต่ละราย ได้พิจารณาจากข้อมูลที่ได้ทำการสำรวจแล้วปรับเปลี่ยน-ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร ประกอบกับได้พิจารณาถึงสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว จึงเป็นอัตราที่ยอมรับได้ แต่ทั้งนี้อัตราค่าเช่าตลาดของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายมีความแตกต่างกันบ้าง เนื่องจากการใช้ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจค่าเช่าตลาดเพื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการฯ ที่แตกต่างกัน รวมทั้งมุมมองในการวิเคราะห์ให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) ของข้อมูลดังกล่าวที่แตกต่างกันเป็นสำคัญ

อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันเท่ากับร้อยละ 92.5 ในช่วง 3 ปีแรกหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า หลังจากนั้นให้เท่ากับร้อยละ 95 คงที่ตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ของประมาณการ ยกเว้นโครงการ WHA Mega Logistics (วังน้อย 61) ที่กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 95 คงที่ตั้งแต่ปีแรกหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาของประมาณการ เนื่องจากพื้นที่คลังสินค้าของโครงการฯ มีข้อได้เปรียบกว่าคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียง ในเรื่องของ คุณสมบัติ spec สภาพอาคารใหม่กว่า และ รูปแบบอาคารดีกว่า จึงคาดว่าจะสามารถหาผู้เช่าได้เร็วกว่า

อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันเท่ากับร้อยละ 95 คงที่ตั้งแต่ปีแรกหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาของประมาณการ ยกเว้น (1) โครงการ WHA Mega Logistics (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ในส่วนอาคารเอ พื้นที่เอ 1 และ เอ 2/1 ซึ่งเป็นอาคารคลังสินค้าในลักษณะ built-to-suit ที่ตอบสนองความต้องการโดยเฉพาะของผู้เช่า รวมทั้งมีการจัดหาบริการสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมให้กับผู้เช่าอยู่แล้ว จึงคาดว่าจะหาผู้เช่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า มีความเป็นไปได้สูงที่ผู้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่า จึงกำหนดอัตราค่าเช่าภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเท่ากับร้อยละ 97 คงที่ตั้งแต่ปีแรกหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาของประมาณการ (2) โครงการ WHA Mega Logistics Logistics (วังน้อย 61) ในส่วนอาคารเอและบี เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าของผู้เช่า ประมาณการอัตราค่าเช่าในปีแรกหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเท่ากับร้อยละ 90 และหลังจากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มเป็นร้อยละ 95 คงที่ตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ของประมาณการ เนื่องจากพื้นที่บางส่วนของคลังสินค้าเป็นคลังเก็บสินค้าอันตราย การหาผู้เช่าใหม่ที่เหมาะสมกับคลังสินค้าดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาที่เพิ่มขึ้น

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า อัตราการเช่าดังกล่าวได้คำนึงถึงระยะเวลาการหาผู้เช่าใหม่ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญา โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ซึ่งการที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายใช้สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่ภายหลังสัญญาเช่าในปัจจุบันสิ้นสุดลงที่ร้อยละ 95 เป็นส่วนใหญ่นั้น สะท้อนช่วงเวลาพื้นที่ว่าง 2 เดือน ทุกๆ 3 ปี ซึ่งเป็นอายุของสัญญาเช่าส่วนใหญ่ เมื่อรวมกับระยะเวลาที่ผู้เช่าต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนที่จะยกเลิกสัญญาประมาณ 6 เดือน จึงเป็นระยะเวลาที่เพียงพอที่คาดว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ ประกอบกับโครงการล้วนอยู่ในทำเลที่เหมาะสมและเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง เนื่องจากใกล้แหล่งนิคมอุตสาหกรรม และมีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นๆ ได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนการประกอบการของผู้เช่าได้

อย่างไรก็ตาม สำหรับพื้นที่เช่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ที่ปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 48.14 นั้น การที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายได้ให้สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 92.5 - 97 นั้น สามารถยอมรับได้ เนื่องจากเชื่อมั่นว่าในพื้นที่ที่ยังว่างและไม่มีผู้เช่าในปัจจุบัน ดัชนีบวเลขเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถหาผู้เช่าได้ก่อนที่สัญญาตกลงกระทำการจะสิ้นสุดลงภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินนี้ ประกอบกับโครงการ ตั้งอยู่ในเขตประกอบการนิคมอุตสาหกรรม สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการในนิคมที่ต้องการขยายธุรกิจและใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นได้ นอกจากนี้ ในส่วนของผู้เช่าปัจจุบันมีการเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าในลักษณะ built-to-suit ที่ตอบสนองความต้องการโดยเฉพาะของผู้เช่าอยู่แล้ว จึงมีความเป็นไปได้สูงที่ผู้เช่าดังกล่าวประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ในระยะยาวและจะต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด

อัตราคิดลด (Discount Rate)

โครงการ	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
พื้นที่อาคาร		
WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) : กรรมสิทธิ์ (Freehold)	อัตราคิดลด (Discount Rate) : ร้อยละ 9.50 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) : 7.00	อัตราคิดลด(Discount Rate) : ร้อยละ 9.25 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) : 7.50
WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) : สิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold)	อัตราคิดลด(Discount Rate): ร้อยละ 11.00	อัตราคิดลด(Discount Rate) : ร้อยละ 10.00
WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) : กรรมสิทธิ์ (Freehold)	อัตราคิดลด(Discount Rate) : ร้อยละ 9.50 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) : 7.00	อัตราคิดลด(Discount Rate) : ร้อยละ 9.25 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) : 7.50
พื้นที่หลังคา		
WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)	อัตราคิดลด(Discount Rate): ร้อยละ 11.00	อัตราคิดลด (Discount Rate) : ร้อยละ 9.25
WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	อัตราคิดลด(Discount Rate): ร้อยละ 11.00 11.00	อัตราคิดลด (Discount Rate) : ร้อยละ 10.00

คำอธิบายเพิ่มเติม

อัตราคิดลด (Discount Rate) การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับข้อกำหนดของปัจจัยต่างๆ เช่น

- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้า
- ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสถานะเศรษฐกิจ

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับข้อกำหนดของปัจจัยต่างๆ เช่น

- การคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุน
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ
- การพิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพทรัพย์สิน และวิเคราะห์การเปลี่ยนมือของทรัพย์สินระหว่างกัน
- การพิจารณาอัตราดอกเบี้ยของรายได้ ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน ตลอดจนสถานภาพทางการตลาดในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ได้สะท้อนผลตอบแทน และความเสี่ยงต่างๆ แล้ว แต่ด้วยมุมมองและการให้ค่าของปัจจัยต่างๆที่แตกต่างกัน จึงทำให้สมมติฐานของตัวแปรดังกล่าวมีความแตกต่างกันบ้าง แต่ทั้งนี้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

8 รายละเอียดของสิทธิการเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในรอบปีบัญชีนั้น

8.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนครั้งที่หนึ่งในปี 2558 กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) มีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 174,913.55 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าคลังประมาณ 94,856.25 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 184 ไร่ 3 งาน 43.9 ตารางวา โดยเข้าทำสัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
วันที่ลงทุน	29 ธันวาคม 2558
ราคา	2,496,000,000 * 2,504,966,196 **
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวยังไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีมูลค่าเพิ่ม

** ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้มืกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้มืสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า รวม 3 โฉนด ตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่าง นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์ (“ผู้ให้เช่า”) และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (“ผู้เช่า”) ฉบับลงวันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ. 2554 และสัญญา แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2554
วันที่ลงทุน	29 ธันวาคม 2558
ราคา	1,286,000,000 * 1,290,435,829 **
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวยังไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีมูลค่าเพิ่ม

** ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
วันที่ลงทุน	29 ธันวาคม 2558
ราคา	863,912,802 * 867,580,384 **
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวยังไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีมูลค่าเพิ่ม

** ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

8.1.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดตามราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ดังที่ระบุในข้อ 7.2

8.1.3 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	(บาท)*
ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)	37,283,450.23
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินและสิทธิการเช่า	17,069,607.00
ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	9,914,314.80
ค่าการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์	51,341,388.47
รวมค่าใช้จ่าย	98,539,153.50

* จำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

8.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

-ไม่มี-

8.2.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการจำหน่ายโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้รับจากการรายงานการประเมินมูลค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า และซื้อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

-ไม่มี-

8.2.3 กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย

-ไม่มี-

8.2.4 ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไปนั้น

-ไม่มี-

9 นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

9.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 3 หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 4 กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

ในส่วนของการอัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

เงื่อนไขพิเศษ

กองทรัสต์อาจจะเข้าทำสัญญาซื้อขายตราสารอนุพันธ์ (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Rate Risk) และ/หรืออัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทรัสต์อาจจะเข้าลงทุนทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้
2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขทางธุรกิจที่สำคัญ จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป

2. ทรัสตีเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวของทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
4. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ซึ่งอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่ให้ออกกู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่กล่าวข้างต้นได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ได้ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ทั้งนี้กองทรัสต์มีหนี้เงินกู้ที่ต้องชำระคืนแก่ผู้ให้กู้ตามสัญญาทั้งสิ้น 1,370 ล้านบาท

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศและบริษัทประกันภัยในประเทศ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) โดยผู้ให้กู้ได้เสนองบเงินสินเชื่อประเภทต่างๆ ในวงเงินรวมจำนวนไม่เกิน 1,400,000,000 บาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ระหว่างกองทรัสต์โดยทรัสต์กับผู้ให้กู้ หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยรายละเอียดหลักเบื้องต้นของการกู้ยืมเงินในการลงทุนครั้งแรกและการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งมีดังต่อไปนี้

การกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนครั้งแรก

ผู้กู้ วงเงินกู้ (ล้านบาท)	ทรัสต์กระทำในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท วงเงินกู้ระยะยาวรวมจำนวนไม่เกิน 1,370 ล้านบาท - เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก และ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินหลัก (Refinance) และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้น รวมถึงวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 100 ล้านบาท - เพื่อใช้ในการสนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและการบริการและ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการจ่ายเงินประกันการเช่าและการบริการ (Refinance)
อัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5 เว้นแต่ กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้ อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือ ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย

ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และ	วงเงินกู้ยืมระยะยาว 1,370 ล้านบาท
การสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	- ระยะเวลารวมไม่เกิน 12 ปี ได้รับยกเว้นการชำระคืนเงินต้น 5 ปีแรก เว้นแต่กรณีมีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนด และ/หรือ - วงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 100 ล้านบาท - ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี และมีการพิจารณาพบทวงเงินทุกปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อนึ่ง กองทรัสต์สามารถ รีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ ซึ่งในการรีไฟแนนซ์เงินกู้ดังกล่าว ทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย รวมถึงสถานะทางการเงินและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์สูงสุด
หลักประกันการกู้ยืม	1. การจำนอง และ/หรือ การโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ตลอดจนอาคารรวมถึง อาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก (รายละเอียดราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ราคาประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน) 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ที่ผู้เป็น ผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 4. หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ 1. - 4. ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้กำหนด
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 35 - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (the Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า โดยอัตราส่วน ดังกล่าว คำนวณจากงบการเงินประจำปีปฏิทินและจะถูกรวบรวมในงวดแรกภายหลังวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ - ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับสถาบันการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ - ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่ทรัพย์สินในขนาดของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นปกติในทางพาณิชย์ - ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณี (เช่น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าก่อนหน้า และไม่มีมีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น) ที่สามารถกระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กู้จะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป
กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	กรณีผิดสัญญามาตรฐานต่างๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารหรือผู้บริหาร (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

การกู้ยืมเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอพีเมียม โกทรกระทำแทนโดยทรัสต์
วงเงินกู้	วงเงินกู้ทั้งหมดไม่เกิน 1,400 ล้านบาท โดยอาจแบ่งเป็น วงเงินกู้ระยะยาว : วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,350 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing) (วงเงินกู้ระยะยาว) วงเงินกู้ระยะสั้น : วงเงินกู้ระยะสั้นโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing) โดยผู้ให้กู้จะพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาดังกล่าวเป็นรายปี (วงเงินกู้ระยะสั้น)
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว : อัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) โดยในปีที่ 1-5 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดปกติ อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผันผวน ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในการผันผวนชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด วงเงินกู้ระยะสั้น : อัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) โดยในปีที่ 1-5 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดปกติ อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผันผวน ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุด ในการผันผวนชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด อนึ่ง อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) คือ ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว : ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้รวมไม่เกิน 10 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาว เว้นแต่กรณีมีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนด วงเงินกู้ระยะสั้น : ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยระยะเวลาที่ผู้กู้เบิกใช้เงินกู้วงเงินกู้ระยะสั้นได้นั้นไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ หรือวันอื่นใดตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ซึ่งผู้ให้กู้จะพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาดังกล่าวทุกปี ทั้งนี้วันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะสั้น จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะยาวตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน

การชำระเงินต้น	วงเงินกู้ระยะยาว : 1. วงเงินกู้ระยะยาวสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแบ่งชำระคืนเป็นงวดภายในเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาวนี้ โดยภายในเวลา 4 ปีแรก ต้องชำระคืนเงินต้นรวมทั้งสิ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาว และชำระส่วนที่เหลือ ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ 2. วงเงินกู้ระยะยาวสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing) แบ่งชำระคืนเป็นงวดภายในเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาวนี้ โดยในปีที่ 1 - 5 ต้องชำระคืนเงินต้นรวมทั้งสิ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาว และชำระส่วนที่เหลือ ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ วงเงินกู้ระยะสั้น : 1. วงเงินกู้ระยะสั้นสำหรับการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง : ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุ ตามที่ระบุในสัญญาเช่าเงินที่เกี่ยวข้อง แต่จะต้องชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุ ในจำนวนเท่ากับจำนวนเงินประกันซึ่งผู้กู้ได้รับจากผู้เช่า/ผู้ให้บริการ ตามสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง 2. วงเงินกู้ระยะสั้นสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สำหรับการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing): ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเช่าเงินที่เกี่ยวข้อง แต่จะต้องชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุ ในจำนวนเท่ากับจำนวนเงินประกันซึ่งผู้กู้ได้รับจากผู้เช่า/ผู้ให้บริการ ตามสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง อนึ่งกองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ โดยก่อนวันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ของแต่ละวงเงิน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระหนี้เดิม
หลักประกันการกู้ยืม	1. การจำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ตลอดจนอาคารรวมถึงอาคารคลังสินค้า และสำนักงานทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ (รายละเอียดราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ราคาประเมิน และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน) 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ยกเว้นกรรมสิทธิ์ประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก หมายเหตุ ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยจะมีการโอนสิทธิส่วนที่เป็นแบบการโอนสิทธิเด็ดขาดและส่วนที่เป็นการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลืออยู่มากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 5. หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้เช่าจะกำหนดในสัญญาเงินกู้ การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ 1. - 5. ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนด การโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) กรรมสิทธิ์ประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้อง และสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลืออยู่มากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี ตามข้อ 2. - 4. ข้างต้นนั้น เป็นการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข และจะมีผลเป็นการโอนสิทธิเด็ดขาด เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ (ก) เกิดกรณีผิดสัญญา (Events of Default) อย่างต่อเนื่องตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน และ (ข) ผู้ให้เช่าออกหนังสือแจ้งความมีผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเรียกร้องให้การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีผลสมบูรณ์ ทั้งนี้ ไม่ว่าผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิใดๆ ของตนภายใต้เอกสารทางการเงินหรือไม่ก็ตาม นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 35 - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (the Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	ผู้กุดตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ - ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินอื่น บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ - ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้าปกติของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน - ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณีที่สามารถกระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กุดตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป เช่น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาก่อนหน้า และไม่มีมีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น
กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่างๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาดตกลงกัน ตัวอย่างเช่น กรณีผิดสัญญาหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การเกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง (Total Loss) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้)
การชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใด หากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาดตกลงกัน
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาดตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

โดยเมื่อรวมหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นกับการกู้ยืมเงินในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งหากกองทรัสต์เบิกใช้เงินกู้ยืมเต็มจำนวน 1,400 ล้านบาท กองทรัสต์จะมีหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดประมาณไม่เกิน 2,770 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละประมาณไม่เกิน 30.09 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีจำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2558 จำนวน 2,720,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ร้อยละ 28.35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

9.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

บริษัทฯ มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินจะช่วยให้ผู้กู้ใช้ส่วนทุนที่จะใช้ในการลงทุนน้อยลง ซึ่งเมื่ออัตราผลตอบแทนของทรัพย์สินที่จะลงทุนนั้นมากกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ผู้ให้กู้เรียกจากผู้กู้ จะทำให้ผู้กู้ได้รับอัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับนำเงินส่วนทุนไปลงทุนทั้งหมด

สำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้น บริษัทฯ มีความเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย ในขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินดังกล่าวอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของลูกค้านั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องเกี่ยวกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / หน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ วงเงินที่กองทรัสต์ได้รับยังมีระยะเวลาปลอดเงินต้นยาวถึง 5 ปี และมีวงเงินกู้ยืมรวมกันเป็นระยะเวลายาวถึง 12 ปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน (เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่า ไม่มีหลักประกันการกู้ยืม) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้งบการเงินดังกล่าว

สำหรับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อซื้อทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนั้น จะช่วยให้อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน โดยสัดส่วนเงินกู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมสำหรับการลงทุนซื้อทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง คือไม่เกินอัตราร้อยละ 29 ของราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คิดเป็นวงเงินกู้ไม่เกิน 1,350 ล้านบาท โดยวงเงินกู้ดังกล่าวยังไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินในกรณีการเพิ่มทุนนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายใต้หลักการเดียวกันกับการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก กล่าวคือ ช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง นอกจากนี้ ยังเป็นการช่วยลดภาระในการเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิม

9.3 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

9.3.1 ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

เว้นแต่ในกรณีที่มีประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพราะผู้ให้กู้รายหนึ่งมีการถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ ซึ่งในการกู้ยืมดังกล่าวกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

9.3.2 เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

บริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้นั้นมีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี

9.3.3 ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แกกองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยมีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาลินเชื่อที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) โดยเมื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาลินเชื่อที่กองทรัสต์เคยเข้าทำกับผู้ให้กูรายอื่นที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์แล้วมีสาระสำคัญของสัญญาลินเชื่อตรงกัน อีกทั้งยังมีหลักประกันการชำระหนี้ประเภทเดียวกัน จึงสามารถเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาลินเชื่อและรายการกู้ยืมเงิน ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กูได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กูที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกูดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกูดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

10 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ภาคอุตสาหกรรม และธุรกิจการค้าที่สำคัญ ปี 2537-2558



r = revised

p = preliminary based annual figure

p1 = without annual figure

ที่มา สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาคอุตสาหกรรมไทยปี 2558 ซึ่งมีมูลค่าคิดเป็น 1 ใน 3 ของมูลค่าเศรษฐกิจไทยยังคงเป็นที่พึ่งธุรกิจสำคัญและเป็นตัวขับเคลื่อนของเศรษฐกิจไทยทั้งในแง่ของมูลค่าและแนวโน้มการเติบโต นอกจากนี้แล้วธุรกิจการค้าและการส่งออก รวมถึงธุรกิจยานยนต์ก็มีส่วนสำคัญในการสนับสนุนการเติบโตของอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจไทยซึ่งสามารถเห็นได้จากตัวเลขการเติบโตในช่วง 10-15 ปีที่ผ่านมา

อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ในภาคอุตสาหกรรมไทยมีแนวโน้มลดลงซึ่งเป็นผลมาจากการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment : FDI) การส่งออกและความเชื่อมั่นในภาคอุตสาหกรรมลดลง โดยข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานว่าตัวเลข FDI สุทธิในภาคอุตสาหกรรมการผลิตตั้งแต่เดือนมกราคมถึงพฤศจิกายนปี 2558 มีมูลค่า 1,670 ล้านดอลลาร์ ซึ่งลดลงเกือบ 50% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ในขณะที่ตัวเลข FDI เฉลี่ยระหว่างปี 2548 ถึงปี 2557 มีมูลค่า 2,600 ล้านดอลลาร์

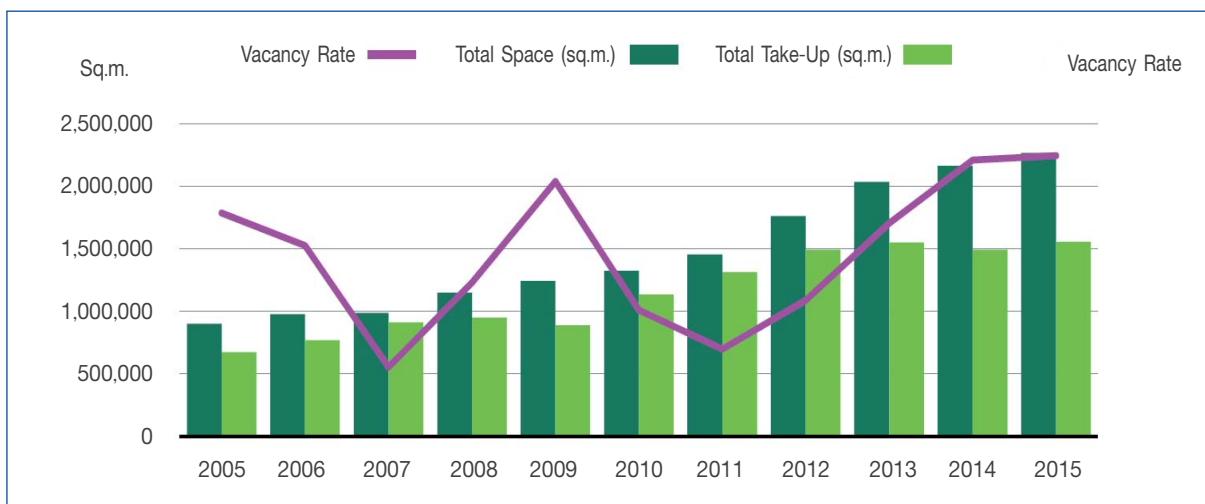
สำหรับการส่งออกในปี 2558 นี้มีมูลค่าลดลง 5.8% หรือคิดเป็นมูลค่าเพียง 214,380 ล้านดอลลาร์ สาเหตุเนื่องมาจากธุรกิจการค้าระหว่างประเทศมีอัตราการเติบโตต่ำ ราคาน้ำมันที่ลดลง รวมถึงอุปสงค์ที่ลดลงในอุตสาหกรรมบางประเภทที่กำลังเสื่อมความนิยม อาทิเช่น อุตสาหกรรมฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ เป็นต้น

ในปีที่ผ่านมาจุดเด่นของอุตสาหกรรมไทยอยู่ที่การค้าระหว่างชายแดนและการฟื้นตัวของตลาดรถยนต์ ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่าส่งออกไปยังประเทศ CLMV (ประเทศกัมพูชา ประเทศลาว ประเทศมาเลเซีย และประเทศเวียดนาม) มีอัตราเติบโต 7.7% หรือมีมูลค่า 22,800 ล้านดอลลาร์ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนถึง 10% ของมูลค่าการส่งออกของไทยในปี 2558 ในขณะที่ 10 ปีที่แล้วมีสัดส่วนการส่งออกเพียงแค่ 4% ของมูลค่าการส่งออกของไทย

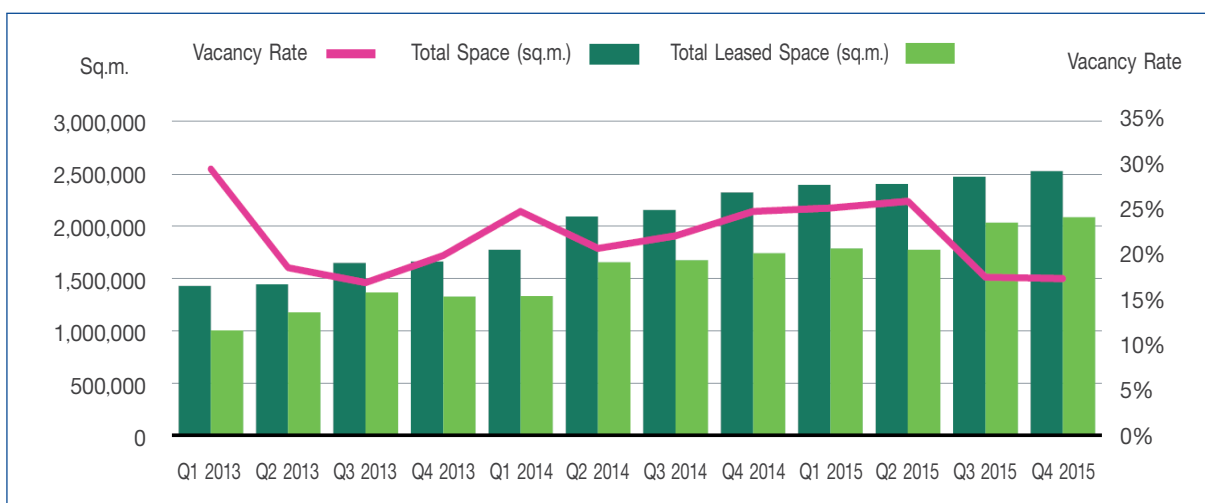
สำหรับธุรกิจการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factory, RBF) ในปี 2558 ผู้พัฒนาโครงการต่างลดปริมาณการก่อสร้างโครงการใหม่หากแต่เพิ่มอัตราการหาผู้เช่าเพื่อมาใช้บริการโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วโดยการลดอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อเป็นการจูงใจ อย่างไรก็ตามในธุรกิจ RBF นั้นยังคงมีสัดส่วนพื้นที่ว่างในตลาดถึง 31% ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558

สำหรับธุรกิจการขนส่งและคมนาคมสมัยใหม่ (Modern Logistics Properties, MLP) ในปี 2558 นั้นมีแนวโน้มที่ดีขึ้น เนื่องจากมีสัดส่วนพื้นที่ว่างในตลาดเพียง 17.5% ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 หรือมีสัดส่วนลดลง 7.5% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

อุปสงค์-อุปทาน ของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปในประเทศไทย



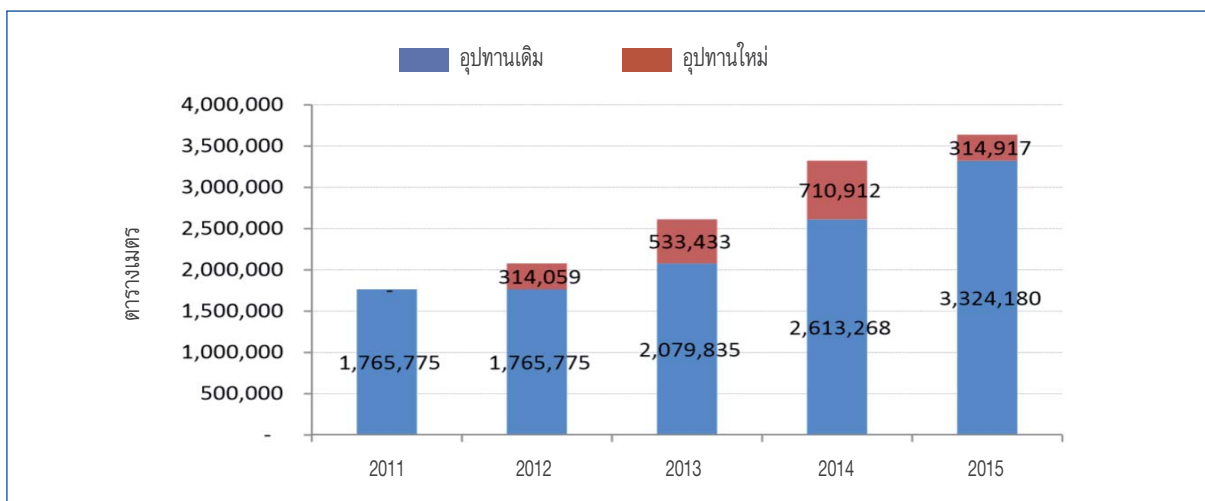
อุปสงค์-อุปทาน ของธุรกิจการขนส่งและคมนาคมสมัยใหม่ในประเทศไทย



ที่มา บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย

อุปทานคลังสินค้าให้เช่า



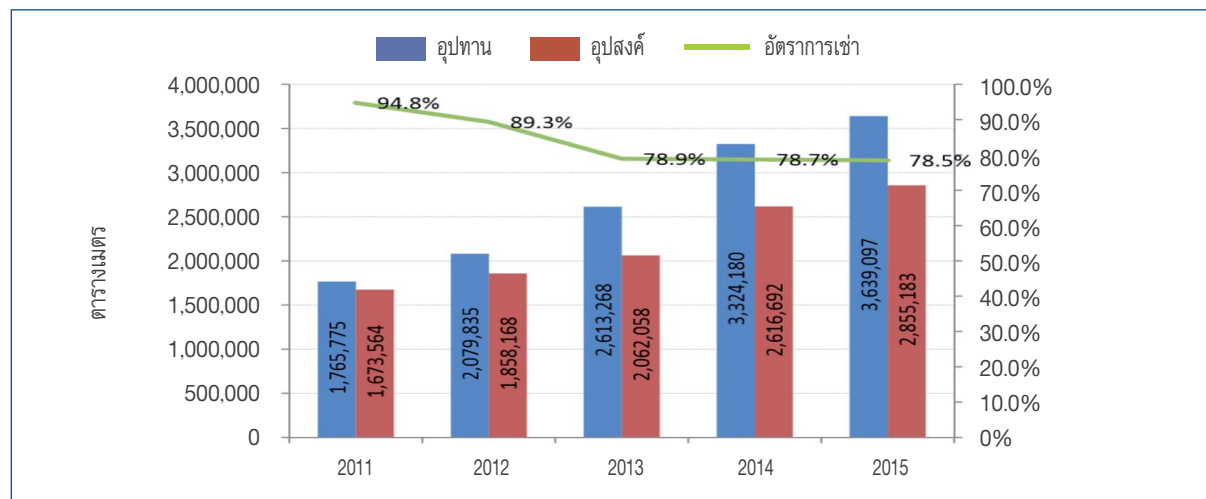
ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2558 อุปทานพื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้ามีจำนวนทั้งสิ้น 3,639,097 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ถึง 314,917 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 9.5 โดยอุปทานที่เกิดขึ้นใหม่นั้นส่วนใหญ่จะเป็นคลังสินค้าในบริเวณจังหวัดชลบุรี สมุทรปราการ ฉะเชิงเทรา พระนครศรีอยุธยา ระยองและขอนแก่น อย่างไรก็ตามอุปทานที่เพิ่มขึ้นมาในปีล่าสุดนั้นมีจำนวนน้อยกว่าอุปทานใหม่ในปี 2557 เนื่องจากผู้พัฒนา มีการชะลอการเปิดโครงการใหม่อันเนื่องมาจากความระมัดระวังในการลงทุนที่มากขึ้นของผู้ประกอบการจากสถานการณ์เศรษฐกิจและการส่งออกของไทย

อุปทานคลังสินค้าในอนาคต

คาดการณ์ว่าในปี 2559 นั้น จะมีอุปทานคลังสินค้าประมาณ 364000 ตารางเมตรและประมาณ 112000 ตารางเมตร หรือร้อยละ 30 นั้นจะอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งทำเลนี้ยังคงได้รับความต้องการการใช้คลังสินค้าในระดับสูง

อุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า



ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี 2558 พื้นที่คลังสินค้าที่มีการเช่ามีทั้งสิ้น 2,855,183 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 238,491 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 9.1 นับว่าการเติบโตของอุปสงค์นั้นอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับการเติบโตของอุปทาน ทำให้อัตราการเช่าไม่น่าต่างจากปีที่ผ่านมามากนัก

อัตราการใช้ ณ ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 78.5 โดยลดลงจากปีที่ผ่านมาเล็กน้อยจากร้อยละ 78.7 อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากพื้นที่ที่ถูกเช่าแล้วนั้นมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2554 โดยอุปทานนั้นก็เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

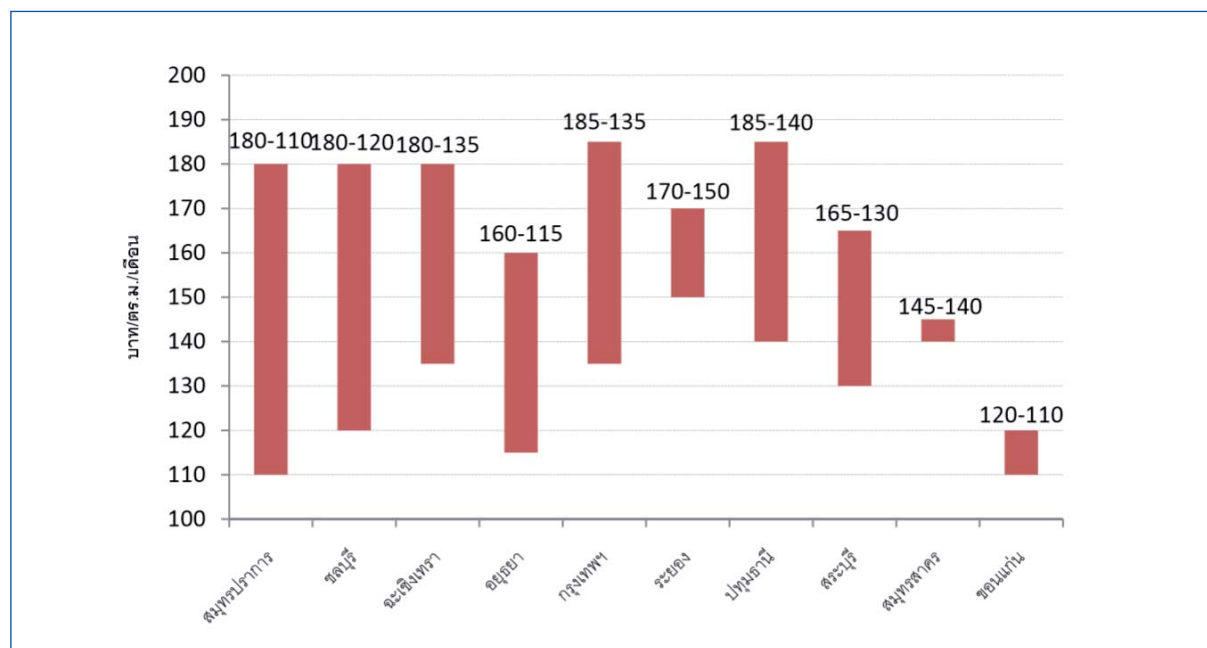
อุปสงค์และอัตราการใช้ จำแนกตามจังหวัด

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการใช้
สมุทรปราการ	1,312,105	1,136,862	86.6%
ชลบุรี	884,431	570,250	64.5%
ฉะเชิงเทรา	389,040	296,990	76.3%
อยุธยา	366,548	285,548	77.9%
กรุงเทพมหานคร	311,228	305,205	98.1%
ระยอง	178,736	90,695	50.7%
ปทุมธานี	130,340	129,681	99.5%
สระบุรี	37,494	23,494	62.7%
สมุทรสาคร	19,516	16,459	84.3%
ขอนแก่น	9,660	0	0.0%

ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จังหวัดสมุทรปราการมีอุปสงค์หรือพื้นที่ถูกเช่าสูงสุดที่ 1136862 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 86.6 ตามมาด้วยจังหวัดชลบุรีที่อัตราการเช่าร้อยละ 64.5 โดยอัตราการเช่าในบริเวณท่าเล อีสเทิร์นซีบอร์ดหรือจังหวัดชลบุรี และระยองนั้นม้ออัตราการเช่าที่ต่ำกว่าเนื่องจากอุปทานในปี 2554-2555 นั้นมีการเติบโตสูงในบริเวณนี้ทำให้อัตราการเช่า นั้นลดลงไป

ราคาค่าเช่าคลังสินค้า จำแนกตามจังหวัด



ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริเวณที่มีค่าเช่าสูงที่สุดคือกรุงเทพมหานคร และปทุมธานี อยู่ที่ประมาณ 185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมา ได้แก่จังหวัดสมุทรปราการ ชลบุรีและฉะเชิงเทราที่มีราคาเช่าสูงสุดที่ 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยค่าเช่าในแต่ละ จังหวัดนั้นหลากหลายเนื่องจากปัจจัยต่างๆที่เป็นตัวกำหนด เช่น ท่าเล สภาพอาคาร อายุอาคารและลักษณะโครงสร้าง

11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

ไม่มี

12 ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ข้อจำกัดการจัดสรร และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

- 12.1 ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้
- (ก) ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
 - (ข) ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์
- 12.2 ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
- 12.3 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ ประกาศหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีนี้สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- 12.4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว
- 12.5 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
 - (ข) กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
 - (ค) ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทรัสต์ระดมทุนได้
 - (ง) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณีตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่มีการจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นหลัก

- (จ) ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง
- (ฉ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุน ได้ทำการศึกษาเข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหน้า

13 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ ทั้งนี้เพื่อดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)
- 13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 13.3 ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 - (ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- 13.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

14 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	9.25%	-	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	0.75%	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าว ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่าย ไปในภายหลัง และราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณ ค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะ เวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้ เท่านั้น และไม่เกิน 0.25% ต่อปี ของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน ตราสารทางการเงิน และ/หรือ เงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) <u>กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u> ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้มาของกองทรัสต์ <u>กรณีทรัพย์สินอื่น</u> ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้มาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าว ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่าย ไปในภายหลัง และราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณ ค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะ เวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้ เท่านั้นและไม่เกิน 0.25% ต่อปีของ มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน ตราสารทางการเงิน และ/หรือ เงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	-	-
• ค่าธรรมเนียม นายทะเบียน	0.5%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุน จดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน	-	-

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รวม ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ และบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance ¹) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภค ส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว)	รายปี	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน ปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้าง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงาน ก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สิน อื่นที่มีได้มาจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์และ/หรือบุคคลที่ เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์)
• ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการ ดำรงสถานะเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุน ชำระแล้ว	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายในการ สอบบัญชีและการ ตรวจสอบภายใน	0.10%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียม และ/ หรือ ค่าใช้จ่ายในการ ประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-

1 ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุง รักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา
ความสะอาด การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัยในโครงการ รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษา วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่มี
ผู้เช่า) และภายนอกอาคาร

การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) รวมถึง ค่าใช้จ่ายประจำต่างๆ ที่เกิดขึ้นจาก
การให้บริการ หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจ้างบริการของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เช่น

- การว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือบริษัทรักษาความปลอดภัย
 - การว่าจ้างคนสวน หรือ บริษัทในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์
 - การเก็บ และกำจัดขยะ
 - การว่าจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ
- ทั้งนี้ ไม่รวมถึง
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสึกหรอของทรัพย์สินจากการใช้งานตามปกติ
 - ค่าวัสดุสิ้นเปลือง
 - การซ่อมแซม และการติดตั้งงานระบบต่างๆ ที่มีความจำเป็นเพิ่มเติม
 - ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร (เช่น เสา คาน ผนัง พื้น หลังคา) เป็นต้น

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	4.0%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ทางการเงิน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้าน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุน ในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการ จัดหาเงินกู้ยืม หรือการออก ตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ บำรุงรักษาสังหาริมทรัพย์ อื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแล บริหารจัดการและบำรุงรักษา ทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระ สำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและ ประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการ ระดมทุน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจัดทำ เอกสารประกอบประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการ ประเมินค่าทรัพย์สิน	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กับการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์ รายงานประจำปี และ เอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้ถือหุ้นรายละ 100 หุ้น ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือ บอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือ หน่วยทรัสต์ รวมถึงการลง ประกาศหนังสือพิมพ์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียม ธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียน เรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าเอกสาร การลงบัญชีของทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(7) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจาก การเปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจาก การปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของ คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่อง กับการดำเนินงานของ กองทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง ในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการ จดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็น หลักทรัพย์จดทะเบียน และ ค่าใช้จ่ายในการเตรียมและ จัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือ ตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย เพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของ กองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่าย ในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียม การโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียม และอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของ กองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย หลักทรัพย์ และจะถูกหัก จากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อ มีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ ซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอน หลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(14) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ต่อการตรวจสอบประมาณ การงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงิน ค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และ แบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์ และค่าใช้จ่าย ในการจัดเตรียมและจัดส่ง เอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือ ชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและ จัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการ ติดตามทวงถามหรือการ ดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย ในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสិทธิของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่ง เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่ เกี่ยวกับการดำเนินงานและ การบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์ รวมถึงการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายใน การดำเนินคดี ค่าใช้จ่าย ในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้าน กฎหมายในการดำเนินคดี ทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการ จดทะเบียนต่างๆ กับ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไข สัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติ ตามหน้าที่ หรือเรียก ค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายจากผู้จัดการกอง ทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคล ภายนอกสำหรับความ เสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่อง มาจากการดำเนินงานของ กองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจาก ค่าสินไหมทดแทนที่กอง ทรัสต์ได้รับภายใต้ กรรมธรรม์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกอง ทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ใน ระหว่างการชำระบัญชี กองทรัสต์จนถึงการ จดทะเบียนเลิกกองทรัสต์ กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(24) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง



รายงานความเห็นของทรีสตี

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรีสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด

นายวสิน วณิชยวรนันต์

ประธานกรรมการบริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด

17 มีนาคม 2559

16 ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2558 กองทรัสต์ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง อันเป็นรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ยังมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว ปรากฏดังนี้

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน ของรายการ	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ บนทำเลที่ใกล้แหล่งคมนาคม และมีกลุ่มลูกค้าชั้นนำทั้งในและต่างประเทศเป็นผู้เช่า ซึ่งเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายต่อไป	- ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง อาจมีราคาเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระเกินกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 8.62 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้เนื่องจากการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม (value-added) ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายต่อไปในอนาคตได้ - ราคาเข้าลงทุนเป็นราคาที่สมเหตุสมผล อยู่ในอัตราที่เป็นธรรม (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน ของรายการ	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์
		ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาการจ้างผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ 30 ปี	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคาร คลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่พัฒนาขึ้น ตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมทั้ง การให้บริการพัฒนาโครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูงภายใต้โครงการ Warehouse Farm และเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ในธุรกิจดังกล่าว รวมถึงผู้บริหารเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี ดังนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงถือว่าเป็นบริษัทที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบ ไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่ กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) - โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นไปตามปกติธุรกิจ (มีอัตราไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ /กองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อื่น) เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และ บริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตรา ค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการ บริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรม และสมเหตุสมผล - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของและผู้บริหารงาน ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็น ผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลัง สินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้ง ยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงาน ด้านต่างๆที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อม ทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไป เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน ของรายการ	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์
		ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระเงินค่าเช่า ทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแก่ กองทรัสต์ ในส่วนพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าดังนี้ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) สำหรับพื้นที่อาคาร คลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็น ระยะเวลา 3 ปี และพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มี ผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มี ผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	- ในกรณีไม่มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 160 บาท สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) และ 155 บาท สำหรับโครงการ Mega Logistics Center (สระบุรี) เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่ม ซึ่งอัตราค่าเช่า ดังกล่าวเท่ากับค่าเช่าที่ประมาณการไว้ หรือหากใน ช่วง 3 ปี ดังกล่าว อัตราค่าเช่าต่ำกว่าตารางเมตรละ 160 บาท และ 155 บาท ตามลำดับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในส่วนที่ต่ำกว่า ตารางเมตรละ 160 บาท และ 155 บาท ตามลำดับ - นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระเงิน	- ระยะเวลาการว่าจ้างผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ 30 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้นำด้านธุรกิจ ให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจาย สินค้า และโรงงาน ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการบริหาร จัดการทรัพย์สินโครงการภายใต้กองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ยังข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของ ผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและ ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมของ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์) - อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียง (ไม่ต่ำกว่า) อัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลัง สินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน (โปรดพิจารณา รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.3 สรุป สมมติฐานสำคัญ) และอัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่ด้อยไป กว่าอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่และการให้บริการใน ลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายอื่น - ระยะเวลาการเช่า 3 ปี ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป สำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้า - การวางเงินประกันดังกล่าว เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ กองทรัสต์ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจให้เช่า อาคารคลังสินค้า

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน ของรายการ	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์
		(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่มีผู้เช่า 2 ราย โดยสัญญาเช่าหมดอายุลง และ (1) ไม่มีการต่ออายุ (2) ยังไม่มีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่ดังกล่าว หรือ (3) มีการต่ออายุสัญญา หรือมีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่แต่อายุสัญญามีระยะเวลาน้อยกว่า 1 ปี ดัชนีบลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่สัญญาหมดอายุหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในระยะเวลา 1 ปีดังกล่าว	ประกันจำนวน 12,435,555 บาท เพื่อเป็นประกันการชำระค่าเช่าอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) - พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ยังไม่มีผู้เช่า และพื้นที่หลังคาของอาคารโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) มีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดัชนีบลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่ม ในอัตราที่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดัชนีบลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่นโดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี	- อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของดัชนีบลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการ รวมทั้งระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาที่มีการดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับหน่วยงานการไฟฟ้า ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว
2. บริษัท ดัชนีบลิเวอเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	- เป็นบริษัทย่อยของดัชนีบลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้ - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท ดัชนีบลิเวอเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์	- บริษัท ดัชนีบลิเวอเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดัชนีบลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าและโรงงาน ที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดัชนีบลิเวอเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้	- บริษัท ดัชนีบลิเวอเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย อัตราพื้นฐาน และอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังนี้ อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน ของรายการ	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์
			- กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ใน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจโครงการ ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ โรงงาน เป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัดจึงมีความเหมาะสม เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	• อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ กองทรัสต์ - o กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - o กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ • อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ - โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ดังกล่าวเป็นโครงสร้างที่ใช้ในปัจจุบันของการบริหาร จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม และเป็นไปตามปกติ ธุรกิจเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศและ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับอัตรา ค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภท เดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์ในต่างประเทศ
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด	- เป็นกิจการร่วมค้าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นร้อยละ 74.99 - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็น ผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้น รวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของ จำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญา โอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด พื้นที่เช่ารวม 9,121 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	- การเข้าทำสัญญาโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่ส่วน หลังคาของบริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด เนื่องจากปัจจุบันบริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด ได้เช่าพื้นที่หลังคาของ โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) จำนวน 9,121 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาเช่า 25 ปี 1 เดือน เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 7 กรกฎาคม 2557	- ราคาเช่าเข้าเป็นราคาที่สมเหตุสมผล โดยเป็นราคา ต้นทุนที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงทุนเพื่อให้ ครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้าง หลังคาในการวางแผงโซลาร์เพื่อปล่อยเช่า และเป็น ราคาเช่าเข้าในอัตราเดียวกับที่กองทรัสต์ได้รับในการ เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน ของรายการ	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์
4. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของทรัสต์	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะเข้ากู้ยืมเงิน และให้หลักประกันในการกู้ยืมเงินกับจากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอาจเป็นธนาคาร พาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัท ประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่เป็นบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ อาจทำธุรกิจปกติของสถาบัน การเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับ กองทรัสต์ได้	- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะเข้ากู้ยืมเงินใน วงเงินรวมไม่เกิน 1,400 ล้านบาท โดยเงื่อนไขของ สัญญาเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับ การจัดหาเงินกู้ในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้ เฉลี่ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้า รายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) เป็นไปตามอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5 และอัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้ จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ต่อปีเว้นแต่ กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้ และมีหลักประกันรวมถึงการจำนองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนอาจรวมถึงอาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่เข้า ลงทุนเพิ่มครั้งที่หนึ่ง การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขใน สัญญาเช่าที่ดินโครงการวังน้อย 61 การโอนสิทธิอย่าง มีเงื่อนไขในกรรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ยกเว้นกรรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการ ของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลืออยู่มากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี และ หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี)	- เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันของทรัสต์และสถาบันการเงินอื่น เช่น อัตรา ดอกเบี้ย เป็นต้น ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำ สัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ สัญญา เงินกู้ที่จะเข้าทำรายการจะมีเงื่อนไขไม่ด้อยกว่าข้อ เสนอจากสถาบันการเงินอื่น โดยในการในการ พิจารณาเปรียบเทียบผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึง ประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน ของรายการ	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์
5. บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- ธนาครกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้น ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้น ของบริษัทหลักทรัพย์กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- บริษัทหลักทรัพย์กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใน การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จะจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัทหลักทรัพย์กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ตาม สัญญาแต่งตั้งผู้จำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อให้การ ขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ในการขายสูงสุด	- อัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์ที่ เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ และเปรียบเทียบข้อเสนอจากบริษัทหลักทรัพย์อื่น โดยได้คำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือ หน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ
6. บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน กสิกรไทย จำกัด	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำเงินสดที่เหลือหลัง การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ลงทุน ในกองทุนรวมตลาดเงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหาร จัดการของทรัสต์	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด อาจนำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินที่ เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ เพื่อหา ผลตอบแทนในระดับที่ไม่มีความเสี่ยงมากนัก	- ผลตอบแทนที่ได้รับจากกองทุนรวมตลาดเงินที่ เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ และ เปรียบเทียบข้อเสนอจากบริษัทจัดการกองทุนอื่น โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารของทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ของทรัสต์โดยถูกต้องตามที่ควรตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถ จัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือ ข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตาม ตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและ ปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผย ข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยง จากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอ งบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อ วัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมิน ความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็น ของข้าพเจ้า

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.
15th Floor Bangkok City Tower, 179/74-80 South Sathorn Road, Bangkok 10120, Thailand
T: +66 (0) 2344 1000, +66 (0) 2824 5000 F: +66 (0) 2286 5050, www.pwc.com/th



ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน และรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง สินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรใน สาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

อโนทัย ลีกิจวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเรจ พรีเมียม โกรท

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

		พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุนในปี พ.ศ. 2558 :			
9,149 ล้านบาท และ พ.ศ. 2557: 4,406 ล้านบาท))	7	9,051,265,490	4,406,368,926
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	260,434,824	70,018,640
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9, 14	179,407,760	94,972,118
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	14	12,975,169	934,887
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		74,162,858	37,339,702
สินทรัพย์อื่น		17,108,402	3,663,259
รวมสินทรัพย์		9,595,354,503	4,613,297,532
หนี้สิน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	14	6,955,207	5,183,488
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		239,891,491	157,219,681
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	10, 14	2,629,296,443	1,322,720,308
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	171,382,440	9,776,203
หนี้สินอื่น		5,437,883	3,795,960
รวมหนี้สิน		3,052,963,464	1,498,695,640
สินทรัพย์สุทธิ		6,542,391,039	3,114,601,892
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	6,502,733,307	3,107,900,000
กำไรสะสม	11	39,657,732	6,701,892
สินทรัพย์สุทธิ		6,542,391,039	3,114,601,892
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)			
		9.8876	10.0215
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายปี (หน่วย)		661,670,000	310,790,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 10 ถึง 38 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า				
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2				
<u>ที่ตั้ง</u> แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	1,033,000,000	11.41
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)				
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74-2-67 ไร่	1,389,338,537	1,392,000,000	15.38
3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)				
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65-0-21.9 ไร่	1,928,819,867	1,883,000,000	20.80
4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4)				
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	81-0-15.9 ไร่	2,504,966,196	2,504,966,196	27.68
5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)				
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอยางน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69-0-16 ไร่	1,290,435,829	1,290,435,829	14.26
6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)				
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34-3-12 ไร่	867,580,384	867,580,384	9.58
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		9,069,351,335	8,970,982,409	99.11
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		วันที่ครบกำหนด		
เงินลงทุนในกองทุนรวม	ไม่มี	80,000,000	80,283,081	0.89
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		80,000,000	80,283,081	0.89
รวมเงินลงทุน		9,149,351,335	9,051,265,490	100.00
หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 10 ถึง 38 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ตรวจสอบแล้ว)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า				
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2				
ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	1,088,210,522	24.70
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)				
ที่ตั้ง ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74-2-67 ไร่	1,389,338,537	1,389,338,537	31.53
3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)				
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65-0-21.9 ไร่	1,928,819,867	1,928,819,867	43.77
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		4,406,368,926	4,406,368,926	100.00
รวมเงินลงทุน		4,406,368,926	4,406,368,926	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 10 ถึง 38 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14	332,150,196	14,141,250
รายได้ดอกเบี้ย	14	322,280	233,846
รวมรายได้		332,472,476	14,375,096
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13, 14	3,474,684	222,828
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	13, 14	7,139,761	457,866
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	1,418,336	120,634
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13, 14	2,841,441	129,430
ค่าใช้จ่ายอื่น	15	38,633,092	3,766,455
รวมค่าใช้จ่าย		53,507,314	4,697,213
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		278,965,162	9,677,883
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย		62,330,304	2,975,991
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		216,634,858	6,701,892
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน		158,303	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	7, 11	(97,934,965)	-
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(97,776,662)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี/งวด		118,858,196	6,701,892

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 10 ถึง 38 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557
หมายเหตุ	บาท	บาท	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี/งวด			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		216,634,858	6,701,892
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	11	158,303	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	7, 11	(97,934,965)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี/งวด		118,858,196	6,701,892
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	3,508,800,000	3,107,900,000
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	11	(113,966,693)	-
จ่ายประโยชน์ตอบแทน	12	(85,902,356)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี/งวด		3,427,789,147	3,114,601,892
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		3,114,601,892	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด		6,542,391,039	3,114,601,892

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 10 ถึง 38 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

		สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี/งวด	118,858,196	6,701,892
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7 (4,662,982,409)	(4,406,368,926)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7 (180,000,000)	-
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7 100,150,880	-
รายได้ค่าจ้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น	(12,040,282)	(934,887)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	(36,823,156)	(36,064,100)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(13,445,143)	(3,663,260)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	1,771,719	5,183,488
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น	82,671,810	157,219,681
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	155,043,162	9,192,674
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	1,641,923	2,430,660
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง	214,000	-
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย	9 19,419,242	1,264,889
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	7,11 97,934,965	-
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	62,330,304	2,975,991
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(4,265,254,789)	(4,262,061,898)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	11 3,508,800,000	3,107,900,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10 1,350,000,000	1,370,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์	9 (104,068,884)	(96,237,007)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10 (46,576,103)	(47,330,400)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	(52,614,991)	(2,252,055)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	11 (113,966,693)	-
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทน	12 (85,902,356)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,455,670,973	4,332,080,538
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	190,416,184	70,018,640
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	70,018,640	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี/งวด	8 260,434,824	70,018,640

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 10 ถึง 38 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	10.0215	-
<u>บวก</u> ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.9281	0.0215
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	0.0007	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(0.4196)	-
หัก จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	(0.3667)	-
หัก จ่ายประโยชน์ตอบแทน	(0.2764)	-
รายได้(รายจ่าย)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(0.1339)	0.0215
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	9.8876	10.0215
 อัตราส่วนของการกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับปี/งวด (ร้อยละ)	3.52	0.22
 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	6,542,391,039	3,114,601,892
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	1.59	0.15
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	9.85	0.46
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	137.36	141.47
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	3,375,622,773	3,114,601,892
 ข้อมูลเพิ่มเติม		
* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด		

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 10 ถึง 38 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

1. ลักษณะทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท (“กองทริสต์”) เป็นกองทริสต์ตามพระราชบัญญัติทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ลงวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทริสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทริสต์ของกองทริสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทริสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทริสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทริสต์ของกองทริสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทริสต์ฯ”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทริสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทริสต์ของกองทริสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของกองทริสต์ฯ เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559

2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินกองทริสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงความถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน นอกจากนี้งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” งบการเงินหลักคือ งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งเป็นแบบที่สมบูรณ์เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน (ต่อ)

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกัน หรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 ซึ่งเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ

ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
(ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานดำเนินงาน โดยให้เปิดเผยข้อมูลตัววัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินรวมสำหรับเฉพาะส่วนงานที่รายงาน หากโดยปกติมีการนำเสนอข้อมูลจำนวนเงินดังกล่าวต่อผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการปฏิบัติการ และถ้ามีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่ได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุดสำหรับส่วนงานที่รายงานนั้น มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 ซึ่งเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ (ต่อ)

- ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุง และลดความซ้ำซ้อนของคำนิยามของมูลค่ายุติธรรม โดยการกำหนดคำนิยาม และแหล่งข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม และการเปิดเผยข้อมูลสำหรับใช้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูลซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินข้อ 6.2 และ 7

- ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญมีจำนวนทั้งสิ้น 41 ฉบับ ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ และยังไม่ได้นำมาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ

ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่ส่งผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญและที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม (ปรับปรุง 2558)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้รวมกิจการที่ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญแก่กิจการที่รายงาน หรือแก่บริษัทใหญ่ของกิจการที่รายงาน ซึ่งกองทรัสต์ฯ ต้องเปิดเผยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายให้แก่กิจการที่ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง มูลค่ายุติธรรมได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้น เกี่ยวกับข้อยกเว้นในเรื่องของการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นกลุ่มให้ปฏิบัติใช้กับทุกสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 39 เรื่อง การรับรู้และการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน (เมื่อมีการประกาศใช้) หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน (เมื่อมีการประกาศใช้) ซึ่งรวมถึงสัญญาที่ไม่เป็นสัญญาทางการเงิน

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญมีจำนวนทั้งสิ้น 40 ฉบับ ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันกับธนาคาร กองทรัสต์ฯ กำหนดรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งได้แก่เงินฝากสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 3 เดือน หรือน้อยกว่านั้นนับแต่วันที่ได้นำ

2.4 เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป

การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีสาระสำคัญ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่า ทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

การเปลี่ยนแปลงในราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบดุลด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้าย ของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเรจ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.4 เงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ต่อ)

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

2.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริงได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

2.6 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

2.7 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.8 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ณ วันสิ้นปี/งวด

ค่าเช่าที่ดินจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา รายจ่ายที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าที่ดินแสดงไว้เป็น “ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย” ณ วันสิ้นงวด

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

2.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

2.10 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

3. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

4. การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชี และข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 กองทรัสต์ฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อและความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

6.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

6.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากรiskในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวที่สำคัญ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีลูกค้าที่มีฐานะการเงินดี และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ(หกม) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่นตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งเพียงพอกับกิจกรรมของกองทุน

6.2 มูลค่ายุติธรรม

6.2.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้จะแสดงการวิเคราะห์สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

- ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน (ข้อมูลระดับที่ 1)
- ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับที่ 1 ทั้งที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคา) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณจากราคา) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น (ข้อมูลระดับที่ 2)
- ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้) (ข้อมูลระดับที่ 3)

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในกองทุนรวม	-	80,283,081	-	80,283,081
รวมสินทรัพย์	-	80,283,081	-	80,283,081

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับที่ 1 และระดับที่ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี/งวด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.2 มูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

6.2.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

เงินลงทุนในกองทุนรวมซึ่งมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 วัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้โดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	เงินลงทุนใน หลักทรัพย์	รวม
	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558	4,406,368,926	-	4,406,368,926
ลงทุนเพิ่ม	4,662,982,409	180,000,000	4,842,982,409
ขาย	-	(100,150,880)	(100,150,880)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(98,368,926)	433,961	(97,934,965)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	8,970,982,409	80,283,081	9,051,265,490

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและโรงงาน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2

- | | |
|--------------------|---|
| ประเภทของทรัพย์สิน | <ul style="list-style-type: none"> - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 35 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงานจำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น] เชื่อมกับตึก 2 ชั้น) - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ |
| ลักษณะอาคาร | <ul style="list-style-type: none"> - อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานรวมจำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับตึก 2 ชั้น) พื้นที่เช่าอาคาร โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง phase 1 ประมาณ 18,155.97 ตารางเมตร และ phase 2 ประมาณ 16,937 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ 35,092.97 ตารางเมตร |

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ซื้อกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,088,210,522 บาท

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

- | | |
|--------------------|--|
| ประเภทของทรัพย์สิน | <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่ 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า 7 แห่ง - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ |
| ลักษณะอาคาร | <ul style="list-style-type: none"> - อาคารคลังสินค้ารวม 7 แห่ง พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 72,179.48 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังการรวมประมาณ 23,976.30 ตารางเมตร |

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ซื้อกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,389,338,537 บาท

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

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

- ประเภทของทรัพย์สิน - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด เนื้อที่ 65 ไร่ 21.9 ตารางวา
- กรรมสิทธิ์ในอาคารพร้อมสำนักงานจำนวน 3 หลัง
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโครงการ
- ลักษณะอาคาร - อาคารคลังสินค้า 3 หลัง พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 59,835.00 ตารางเมตร
- พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 50,641.04 ตารางเมตร

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,928,819,867 บาท

4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4)

- ประเภทของทรัพย์สิน - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 81 ไร่ 15.9 ตารางวา
- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 5 หลัง
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- ลักษณะอาคาร - อาคารคลังสินค้า 5 หลัง พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 80,745.55 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 68,384.20 ตารางเมตร

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ซื้อกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,504,966,196 บาท

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าระดับลิฟต์เอเอ พรีเมียม โกท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)

- ประเภทของทรัพย์สิน - สิทธิการเช่าที่ดินรวม 3 โฉนดเนื้อที่ 69 ไร่ 16 ตารางวา
- กรรมสิทธิ์ในอาคารพร้อมสำนักงานจำนวน 5 หลัง
 - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โครงการ
- ลักษณะอาคาร - อาคารคลังสินค้า 5 หลัง พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 61,182.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 26,472.05 ตารางเมตร

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,290,435,829 บาท

6) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

- ประเภทของทรัพย์สิน - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่ 34 ไร่ 3 งาน 12 ตารางวา
- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า 3 แห่ง
 - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- ลักษณะอาคาร - อาคารคลังสินค้ารวม 3 หลัง พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,986 ตารางเมตร

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ซื้อกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 867,580,384 บาท

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระสอบทานราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการสอบทานราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับ 8,970.98 ล้านบาท และทำให้มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 98.37 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ตารางต่อไปนี้แสดงการวิเคราะห์สินทรัพย์ที่ใช้สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมวิธีการประเมินมูลค่า โดยการประเมินราคาดังกล่าวใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทรัสต์ฯ จึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ซื้อ สินทรัพย์	ราคาซื้อ บาท	วันที่สอบทาน ล่าสุด	ราคาประเมิน	รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น
				ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	
				บาท	บาท
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA	15 ธันวาคม		3 เมษายน		
ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	พ.ศ. 2557	1,088,210,522	พ.ศ. 2558	1,033,000,000	(55,210,522)
โครงการ WHA Mega Logistics	15 ธันวาคม		3 เมษายน		
Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	พ.ศ. 2557	1,389,338,537	พ.ศ. 2558	1,392,000,000	2,661,463
โครงการ WHA Mega Logistics	15 ธันวาคม		3 เมษายน		
Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	พ.ศ. 2557	1,928,819,867	พ.ศ. 2558	1,883,000,000	(45,819,867)
โครงการ WHA Mega Logistics	29 ธันวาคม				
Center (ชลหารพิจิตร กม. 4)	พ.ศ. 2558	2,504,966,196	-	-	-
โครงการ WHA Mega Logistics	29 ธันวาคม				
Center (วังน้อย 61)	พ.ศ. 2558	1,290,435,829	-	-	-
โครงการ WHA Mega Logistics	29 ธันวาคม				
Center (สระบุรี)	พ.ศ. 2558	867,580,384	-	-	-
					(98,368,926)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเรจ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บาท
ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	4,406,368,926
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	4,662,982,409
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นระหว่างงวด	(98,368,926)
ยอดปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8,970,982,409

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 ถึงร้อยละ 10.50 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมได้มีการวิเคราะห์ทุกวันทั้งในรายงานโดยบริษัทจัดการฯและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ในระหว่างการสอบทานข้อมูล ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ นำเสนอรายงานสมมติฐานการประเมินค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระเพื่ออธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

การเพิ่มขึ้น/(ลดลง)ในสมมติฐานที่สำคัญเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ใช้สินทรัพย์ทางการเงินและผลกระทบกำไร(ขาดทุน)ในงบกำไรขาดทุนที่เกิดขึ้นซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2558
	ล้านบาท
	เพิ่มขึ้น / (ลดลง)
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(124.14)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	265.79
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(72.62)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	91.48

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และ พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น	ต่อปี	เงินต้น	ต่อปี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
ธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	260,426,360	0.37	70,018,640	0.37
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	8,464		-	
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	260,434,824		70,018,640	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

9. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างงวดแสดงได้ ดังนี้

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
ยอดต้นปี/งวด	94,972,118	-
การเพิ่มขึ้นระหว่างปี/งวด	104,068,885	96,237,007
การลดลงระหว่างปี/งวด	(214,000)	
ตัดจำหน่ายระหว่างปี/งวด	(19,419,243)	(1,264,889)
ยอดปลายปี/งวด	179,407,760	94,972,118

10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,720 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 : 1,350 ล้านบาท) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินสองแห่ง เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก และ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ ที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินหลัก (Refinance) โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,470 ล้านบาท ระยะเวลารวมของเงินกู้ไม่เกิน 12 ปี โดยได้รับยกเว้นการชำระคืนเงินต้น 5 ปีแรก และมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2569 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-2.00 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 6 ถึง 12 อยู่ที่ร้อยละ MLR +/- ส่วนต่างที่จะตกลงกันในอนาคต และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนด

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2558 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินสองแห่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ/หรือ ใช้สนับสนุนการจ่ายเงินปันการเข้าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,400 ล้านบาท ระยะเวลารวมของเงินกู้ไม่เกิน 10 ปี โดยได้รับยกเว้นการชำระคืนเงินต้น 5 ปีแรก และมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-1.5 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 6 ถึง 10 อยู่ที่ร้อยละ MLR +/- ส่วนต่างที่จะตกลงกันในอนาคต และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ (ต่อ)

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ (หมายเหตุ 7)
- 2) ค้ำประกันโดยการจดจำนองสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 7)
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในการรับเงินตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 การดำรงอัตราส่วนจากการกู้ยืมเงินต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ค่าตัดจำหน่าย (Fund Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ของกองทรัสต์ฯ ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้มีการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ในวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และลงทุนในทรัพย์สินใหม่เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากทรัพย์สินใหม่เป็นจำนวน 3 วัน และนำเงินกู้ยืมมารวมคำนวณทั้งจำนวน ถ้าหากมีการประมาณการยอดขายได้ให้เป็นปี (12 เดือน) จะทำให้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ อย่างไรก็ตามการไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้นี้จะไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ภายหลังจากวันที่ในงบการเงินเมื่อวันที่ 9 และวันที่ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 สถาบันการเงินสองแห่งได้ส่งจดหมายยินยอมผ่อนผันเงื่อนไขข้างต้นสำหรับปี พ.ศ. 2558 โดยไม่ถือเป็นเหตุที่ธนาคารจะยกเลิกวงเงินกู้หรือให้ถือว่าหนี้ถึงกำหนดชำระ โดยทันที

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีรายละเอียดต่อไปนี้

	พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,720,000,000	2,720,000,000	1,370,000,000	1,370,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(90,703,557)	(90,703,557)	(47,279,692)	(47,279,692)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,629,296,443	2,629,296,443	1,322,720,308	1,322,720,308

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ (ต่อ)

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 5 ปี	19,471,000	-
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี	1,508,629,000	137,000,000
ครบกำหนดมากกว่า 10 ปี	1,191,900,000	1,233,000,000
	<u>2,720,000,000</u>	<u>1,370,000,000</u>

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี/งวด	1,322,720,308	-
การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน	1,350,000,000	1,370,000,000
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(46,576,103)	(47,420,100)
<u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจ่าย	3,152,238	140,408
ยอดคงเหลือปลายปี/งวด	<u>2,629,296,443</u>	<u>1,322,720,308</u>

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบดุลร้อยละ 4.60 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 : ร้อยละ 4.83)

วงเงินกู้ยืม

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว		
- ครบกำหนดไม่เกิน 1 ปี	150,000,000	100,000,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

11. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 661,670,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.6333 บาท และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 310,790,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 10 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2558		31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน				
ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	661,670,000	6,502,733,307	310,790,000	3,107,900,000
ยอดต้นงวด	310,790,000	3,107,900,000	-	-
ออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	350,880,000	3,508,800,000	310,790,000	3,107,900,000
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(113,966,693)	-	-
ยอดปลายงวด	661,670,000	6,502,733,307	310,790,000	3,107,900,000

เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1860 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 57,806,940 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 9 กันยายน พ.ศ. 2558

เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1807 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 56,159,753 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2558

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

11. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
ยอดต้นปี/งวด	6,701,892	-
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	216,634,858	6,701,892
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	158,303	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน (หมายเหตุ 7)	(97,934,965)	-
จ่ายประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุ 12)	(85,902,356)	-
ยอดปลายปี/งวด	39,657,732	6,701,892

12. ประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยทรัสต์	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
			บาท	
1	8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2558	29 พฤษภาคม พ.ศ. 2558	0.2094	65,079,426
2	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 ถึง 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558	18 ธันวาคม พ.ศ. 2558	0.0670	20,822,930
				85,902,356

13. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

13. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯเป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯซึ่งสรุปได้ดังนี้

รอบปีบัญชี	ค่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ต่องวด (บาท)
18 ธันวาคม พ.ศ. 2557 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	102,295.89
1 มกราคม พ.ศ. 2558 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	2,725,785.75
1 มกราคม พ.ศ. 2559 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	9,066,687.45
1 มกราคม พ.ศ. 2560 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	9,375,827.91
1 มกราคม พ.ศ. 2561 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	9,696,282.67
1 มกราคม พ.ศ. 2562 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	10,025,510.25
1 มกราคม พ.ศ. 2563 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	10,362,707.93
1 มกราคม พ.ศ. 2564 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	10,710,388.93
1 มกราคม พ.ศ. 2565 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	11,065,379.04
1 มกราคม พ.ศ. 2566 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	11,430,204.91
1 มกราคม พ.ศ. 2567 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	11,903,608.05
1 มกราคม พ.ศ. 2568 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	14,795,272.10
1 มกราคม พ.ศ. 2569 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569	15,139,119.81
1 มกราคม พ.ศ. 2570 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570	15,492,788.65
1 มกราคม พ.ศ. 2571 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2571	15,854,485.76
1 มกราคม พ.ศ. 2572 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2572	16,228,757.32
1 มกราคม พ.ศ. 2573 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2573	16,609,418.71
1 มกราคม พ.ศ. 2574 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2574	17,001,029.10
1 มกราคม พ.ศ. 2575 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2575	17,401,590.67
1 มกราคม พ.ศ. 2576 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2576	17,816,173.98
1 มกราคม พ.ศ. 2577 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2577	18,237,880.03
1 มกราคม พ.ศ. 2578 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2578	18,671,798.96
1 มกราคม พ.ศ. 2579 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2579	19,115,697.92
1 มกราคม พ.ศ. 2580 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2580	19,575,245.17

รหัสสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

13. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

รอบปีบัญชี	ค่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ต่องวด (บาท)
1 มกราคม พ.ศ. 2581 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2581	20,042,734.76
1 มกราคม พ.ศ. 2582 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2582	20,523,851.45
1 มกราคม พ.ศ. 2583 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2583	20,977,637.88
1 มกราคม พ.ศ. 2584 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2584	20,323,778.34
1 มกราคม พ.ศ. 2585 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2585	15,887,263.65
1 มกราคม พ.ศ. 2586 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2586	13,022,741.34
1 มกราคม พ.ศ. 2587 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2587	13,052,165.32
1 มกราคม พ.ศ. 2588 - 28 ธันวาคม พ.ศ. 2588	6,441,728.57

14. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคล ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ แต่ละรายการ กองทรัสต์ฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์ฟ 1, 3, 6, 17 จำกัด เป็นกิจการร่วมค้าของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
- บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทในเครือของ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

14. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
รายได้		
<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	18,481,579	1,096,931
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์ฟ 1 จำกัด	322,562	15,023
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์ฟ 3 จำกัด	368,361	17,157
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์ฟ 6 จำกัด	368,189	17,149
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์ฟ 17 จำกัด	3,335	-
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	322,280	233,846
ค่าใช้จ่าย		
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	3,474,684	222,828
<u>ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)</u>		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	7,139,761	457,866
<u>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,841,441	129,430

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

14. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	260,434,824	70,018,640
<u>รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	-	34,990
<u>สินทรัพย์อื่น</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	9,246,424	3,111,056
<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	-	946,388
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	52,220,715	5,102,824
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	6,829,946	1,797,073
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	1,298,621	470,183
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	58,919,847	-
บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	38,822,685	-

15. ค่าใช้จ่ายอื่น

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
ค่าเช่าที่ดิน	14,211,382	661,613
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	19,419,243	1,264,889
ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	2,047,587	1,343,788
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,954,880	496,165
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	38,633,092	3,766,455

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมเป็นจำนวน 4,943 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 137.36 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4,406 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 141.47 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี)

17. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

18. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และ พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าไปทำสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าที่ดิน ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่ามีดังนี้

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	20,981,080	13,427,082
2 - 5 ปี	89,669,337	59,514,659
มากกว่า 5 ปี	721,678,922	527,635,277
รวม	832,329,339	600,577,018

19. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบดุล

เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีมติเอกฉันท์ให้

- อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของกองทุนทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0052 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3.44 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2559
- อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ในอัตรา 0.0565 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 37.38 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2559



บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์
อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
โทรศัพท์ 02-753-3159
โทรสาร 02-753-3527
อีเมล whart@wha-rem.co.th

WHA Real Estate Management Company Limited
1121 Moo. 3 Theparak Rd., T. Theparak
A. Muang Samutprakarn 10270
Tel. +66(0) 2-753-3159
Fac. +66(0) 2-753-3527
Email whart@wha-rem.co.th