

หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุและไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

แหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินมาจาก

(1) ระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน	3,208,400,000	บาท
(2) กู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก ในวงเงินทั้งสิ้นไม่เกิน	1,370,000,000	บาท
(3) เงินประกันการเช่าและการบริการจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน	125,000,000	บาท
รวมจำนวนเงินที่ได้จากแหล่งเงินทุนทั้งสิ้นไม่เกิน	4,703,400,000	บาท
โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน	4,481,000,000	บาท

โดยมีหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 310,790,000 หน่วย

ราคาเสนอขาย 10 บาทต่อหน่วย และมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับราคาเสนอขาย

วัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้ของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุน

ไปลงทุนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใน

โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

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

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

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน 20 พฤษภาคม 2557

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน มีผลใช้บังคับ 28 พฤศจิกายน 2557

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ 1- 4 ธันวาคม 2557

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อที่กำหนดได้

ในกรณีที่มียอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์เท่ากับหรือมากกว่าจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง เป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนั้นมีผลใช้บังคับและยังเป็นเจ้าของหน่วยทรัสต์ต่ออยู่ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รับรู้หรือควรรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

บุคคลทั่วไปสามารถตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนที่ยื่นไว้ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ที่ศูนย์สารนิเทศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจวมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในทุกวันทำการของสำนักงาน ระหว่างเวลา 9.00 น.-15.00 น. หรือทาง <http://www.sec.or.th>

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

	หน้า
คำจำกัดความ	ก
ส่วนที่ 1	
สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)	
1. สาระสำคัญของกองทรัสต์	
2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์	
ส่วนที่ 2	
ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	
1. ปัจจัยความเสี่ยง.....	1-1
2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์.....	2-1
3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์.....	3-1
4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์.....	4-1
5. ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากจัดตั้ง.....	5-1
6. รายการระหว่างกัน.....	6-1
7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน.....	7-1
8. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์.....	8-1
9. ผู้จัดการกองทรัสต์.....	9-1
10. ทรัสต์.....	10-1
11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์.....	11-1
12. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์.....	12-1
13. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด.....	13-1
14. นโยบายการลงทุนในอนาคต.....	14-1
15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง.....	15-1
ส่วนที่ 3	
ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์	
1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
2. การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรร	
3. ประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การเสนอขายครั้งนี้	
ส่วนที่ 4	
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	
1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์	
2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน	
ภาคผนวก 1	
ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์	
ภาคผนวก 2	
สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์	
ภาคผนวก 3	
ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558	
ภาคผนวก 4	
หนังสือรับรองจากทรัสต์	

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักข้อความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ที่จัดตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ ตามประกาศ ทจ. 49/2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) <ol style="list-style-type: none">(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น ซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance)	หมายถึง	การดูแลรักษาความสะอาด, การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์, การรักษาความปลอดภัยในโครงการ, รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่ใช่ผู้เช่า) และภายนอกอาคาร การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) รวมถึงค่าใช้จ่ายประจำต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการให้บริการ หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจ้างบริการของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เช่น

		<ul style="list-style-type: none">- การว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือบริษัทรักษาความปลอดภัย- การว่าจ้างคนสวน หรือ บริษัทในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์- การเก็บ และกำจัดขยะ- การว่าจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ <p>ทั้งนี้ ไม่รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none">- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสึกหรอของทรัพย์สินจากการใช้งานตามปกติ- ค่าวัสดุสิ้นเปลือง- การซ่อมแซม และการติดตั้งงานระบบต่างๆ ที่มีความจำเป็น เพิ่มเติม- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร (เช่น เสา คาน ผนัง พื้น หลังคา) เป็นต้น
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (general mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยเพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขายหรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
โครงการ	หมายถึง	โครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าใน <ol style="list-style-type: none">(1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และ(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)

คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือการให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ หมายความว่ารวมถึงค่าบริการส่วนกลาง (Common Area Management Fee) และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค และ/หรือ การให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า
ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	หมายถึง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ กลีกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT) ฉบับนี้
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	หมายถึง	บุคคลดังต่อไปนี้
		(1) ผู้จัดการกองทรัสต์
		(2) กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ หรือ บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
		(3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
		(4) นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทฯ หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ใน สหามติบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง ทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือ ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ในฐานะผู้รับประโยชน์ภายใต้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ที่ ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการ บริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	หมายถึง	บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ โดยเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และต้องมิใช่กรรมการ พนักงานหรือลูกจ้างของทรัสต์
รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555
วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	20 พฤษภาคม 2557
สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	สัญญาดังต่อไปนี้ (1) สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (2) สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินและสัญญาเช่าที่ดิน (3) สัญญาซื้อขายอุปกรณ์ และงานระบบสาธารณูปโภค (4) สัญญาตกลงกระทำการ (Sponsor Undertaking) (5) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed)	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะได้ลงนามระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์ต่อไป เพื่อโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินจากผู้ก่อตั้งทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะได้ลงนามระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หนังสือรับรองจากทรัสต์	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่จะเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตาม พ.ร.บ. ทรัสต์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทฯ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทฯ ยื่นต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

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
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	310,790,000 หน่วย

มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น

ไม่เกิน 3,208,400,000 บาท (ซึ่งเมื่อรวมกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 1,370,000,000 บาท และเงินประกันการเช่าและการบริการจำนวนไม่เกิน 125,000,000 บาท รวมจำนวนเงินที่ได้จากแหล่งเงินทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 4,703,400,000 บาท ซึ่งกองทรัสต์จะใช้เงินจากแหล่งเงินทุนดังกล่าวเข้าลงทุนในทรัพย์สินมูลค่ารวมไม่เกิน 4,481,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม))

ทั้งนี้การกู้ยืมของกองทรัสต์ จะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินสูงขึ้น (รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดพิจารณา หัวข้อ 1.5.4 สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน)

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย

เท่ากับราคาเสนอขาย

ราคาเสนอขาย

10 (สิบบ) บาท ต่อหน่วย

ลักษณะการเสนอขาย

เสนอขายต่อนักลงทุนดังต่อไปนี้

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
(1) เสนอขายต่อ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	ประมาณ 46,618,500 หน่วย โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรจริงให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะคิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายจริงได้ทั้งหมด หลังจากปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
(2) เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน	ประมาณ 100,000,000
(3) เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ประมาณ 20,000,000
(4) เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย	ประมาณ 84,171,500
(5) เสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อย	ประมาณ 60,000,000

(โปรดดูคำนิยามของนักลงทุนแต่ละประเภทในส่วนที่ 3 ของแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน)

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

1.2 ราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่สูงกว่าราคาประเมิน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ในทรัพย์สินในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,481 ล้านบาท (สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณ 261 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 6.18¹) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสม และสามารถยอมรับได้ เนื่องจากหากพิจารณาจากกรณีที่ไม่มีเงินกู้ยืมประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกของกองทรัสต์จะเท่ากับร้อยละ 6.29 ซึ่งจะต่ำกว่าอัตราเงินปันผล (Dividend Yield) จากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเทียบเคียง² ซึ่งมีอัตราเงินปันผล (Dividend Yield) เท่ากับร้อยละ 6.78³ อยู่ร้อยละ 0.49 แต่เนื่องจาก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้น มีอายุคงเหลือของสัญญาเช่า ที่เกินกว่า 3 ปี คิดเป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าเทียบกับรายได้ค่าเช่ารวมประมาณร้อยละ 75.3 ในขณะที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน จำนวน 2 กองนั้น มีอายุคงเหลือของสัญญาเช่า เกินกว่า 3 ปี คิดเป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าเทียบกับรายได้ค่าเช่ารวมประมาณร้อยละ 10.3 และ 35.7 ตามลำดับ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ยาวกว่าจะมีความเสี่ยงที่ต่ำกว่า

ทั้งนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกของกองทรัสต์ในกรณีมีการกู้ยืมเงินจะเท่ากับร้อยละ 7.24 แม้ว่าจะสูงกว่ากรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงินร้อยละ 6.29 แต่ผู้ลงทุนจะมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ด้วยเช่นกัน โดยมีรายละเอียดเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ในกรณีต่างๆ ดังนี้

	ราคาซื้อ (ล้านบาท)	ผลตอบแทน (ร้อยละ)	ผลตอบแทนของกองที่ นำมาเปรียบเทียบ (ร้อยละ)
ราคาที่กองทรัสต์จะทำการซื้อสินทรัพย์โดยมี การกู้ยืมเงิน	4,481	7.24	N/A
หากกองทรัสต์ซื้อในราคาประเมินต่ำสุด	4,220	7.94	N/A
ราคาที่กองทรัสต์จะทำการซื้อสินทรัพย์โดยไม่ มีการกู้ยืมเงิน	4,481	6.29	6.78

¹ ทั้งนี้ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 กำหนดให้เมื่อบริษัทชี้แจงถึงความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 5

² อสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่า (Freehold and/or Leasehold) ที่มีมูลค่าทุนจดทะเบียนมากกว่า 3,000 ล้านบาทและไม่มีการกู้ยืมเงิน หรือ กู้ยืมได้ไม่เกินร้อยละ 10

³ อัตราเงินปันผลดังกล่าว คำนวณจากอัตราเงินปันผล (Dividend Yield)เฉลี่ย 1 ปี ย้อนหลัง (22 พฤศจิกายน 2556 – 21 พฤศจิกายน 2557) และราคาของหน่วยลงทุนจำนวนเฉลี่ย 10 วันทำการ (10 พฤศจิกายน 2557 – 21 พฤศจิกายน 2557) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าจำนวน 2 กอง ซึ่งสูงกว่าประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีเงินกู้ยืม

อเนกการที่กองทุนลงทุนในทรัพย์สินในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,481 ล้านบาท จะทำให้ได้ผลตอบแทนร้อยละ 7.24 เมื่อเปรียบเทียบกับกรณีการลงทุนในราคาประเมินต่ำสุด 4,220 ล้านบาท ซึ่งจะได้ผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 7.94

ทั้งนี้รายละเอียดของความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สินดังกล่าวได้ถูกเปิดเผยไว้ใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของโครงการ ("ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก") ซึ่งประกอบด้วย

- โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และ
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)

โดยในการลงทุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะนำเงินดังต่อไปนี้ (1) เงินที่ได้มาจากการระดมทุนจำนวนไม่เกิน 3,208.40 ล้านบาท (2) เงินกู้ยืมระยะยาวในวงเงินไม่เกิน 1,370 ล้านบาท และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการซึ่งกองทรัสต์จะได้รับโอนจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม ภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกเป็นจำนวนไม่เกิน 125 ล้านบาท เพื่อมาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก การกู้ยืมเงินและการนำเงินประกันการเช่าและการบริการดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ในการลงทุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์จะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องโดยกองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) และจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าและ/หรือให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ทรัพย์สินอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือ จัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับ การปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

1.5 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ได้แก่ กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น นอกจากนี้ ยังรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ประกอบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจัยอื่น ๆ โดยราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ในการระดมทุน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการการดำเนินงานจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาพตลาดทุนขณะนั้น ๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวังและจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้ลงทุนทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อย และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวภายใน 60 วันนับแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ และภายหลังจากกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ 1.5.4 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์)

1.6 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) พื้นที่รวมตามสัญญาเช่า ณ ปัจจุบัน 167,107.45 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 74,617.34 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 174 ไร่ 2 งาน 88.9 ตารางวา

ทั้งนี้ แผนภาพ และรายละเอียดสำคัญของแต่ละโครงการสามารถสรุปได้ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)
1	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2	ตำบลคลองสาม ระแวก อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38139 เลขที่ดิน 18 หน้าสำรวจ 5599 เนื้อที่ 35 ไร่) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้นเชื่อมกับตึก 2 ชั้น) - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ 	35,092.97	-

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 666 เลขที่ดิน 299 หน้าสำรวจ 306 เนื้อที่ 43 ไร่ 3 งาน 28 ตารางวา และโฉนดเลขที่ 38919 เลขที่ดิน 298 หน้าสำรวจ 5678 เนื้อที่ 30 ไร่ 3 งาน 39 ตารางวา) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้ารวม 7 หลัง ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> (1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า A 1 หลัง (2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า B 1 หลัง (3) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า CD (นับเป็น 1 หลัง) (4) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า EF (นับเป็น 1 หลัง) (5) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า GH (นับเป็น 1 หลัง) (6) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า I 1 หลัง และ (7) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า J 1 หลัง <p>กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ</p>	72,179.48	23,976.30*

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)
3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด (โฉนดเลขที่ 18265** เลขที่ดิน 120 หน้าสำรวจ 1119 เนื้อที่ 53 ไร่ 15.8 ตารางวา, โฉนดเลขที่ 8504 เลขที่ดิน 83 หน้าสำรวจ 1271 เนื้อที่ 10 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา, โฉนดเลขที่ 5533 เลขที่ดิน 853 หน้าสำรวจ 33128 เนื้อที่ 2 งาน 63.1 ตารางวา และโฉนดเลขที่ 5534 เลขที่ดิน 76 หน้าสำรวจ 33129 เนื้อที่ 2 งาน 63 ตารางวา) - กรรมสิทธิ์ในอาคารพร้อมสำนักงาน A B และ C จำนวนรวม 3 หลัง - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ 	59,835.00	50,641.04

หมายเหตุ : * เป็นพื้นที่หลังคาเฉพาะอาคาร A, CD, และ EF (ผู้เช่าอาคาร A, C, และ EF ได้ให้ความยินยอมในการนำพื้นที่หลังคาออกให้เช่าแล้ว ส่วนอาคาร D สัญญาเช่ากับผู้เช่าอาคารไม่รวมถึงพื้นที่หลังคา ดังนั้น จึงสามารถนำพื้นที่หลังคาออกให้เช่าแก่ผู้อื่นได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมแต่อย่างใด)

** ปัจจุบัน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้จดทะเบียนจำนองโฉนดเลขที่ 18265 ไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินนี้จะได้รับการไถ่ถอนและปลดภาระจำนองจากธนาคารพาณิชย์ดังกล่าว ภายในวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินนี้

1.6.1 ภาพถ่ายทรัพย์สินที่จะลงทุน

- (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการ ศูนย์กระจายสินค้า
WHA ลาดกระบัง Phase 2

ภาพถ่ายโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2



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

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



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

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





1.6.2 ลักษณะการลงทุน

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

หมายเหตุ: *ข้อมูล ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2557

1.6.3 สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภท ที่ดินสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบใน โครงการ	รูปแบบการลงทุน/ ประเภท	มูลค่าสูงสุดที่ กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน ¹ (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุน ทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)	
			บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ²	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ³	บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ²	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ³
โครงการศูนย์ กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการ ศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง (ตึก 1 ชั้นเชื่อมกับ ตึก 2 ชั้น)	1,108	1,051	1,023	713	798
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบาง นา-ตราด กม. 18)	สิทธิการเช่าที่ดิน (ระยะเวลาเช่า สิ้นสุดวันที่ 3 สิงหาคม 2584) และ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูก สร้าง 7 หลัง	1,410	1,319	1,382	1,244	1,090
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบาง นา-ตราด กม. 23)	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 3 หลัง	1,963	1,850	1,875	1,335	1,258
รวม		4,481	4,220	4,280	3,292	3,146

หมายเหตุ:

¹ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

² 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) และ ณ วันที่ 8 เมษายน 2557 สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)

³ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 9 เมษายน 2557 สำหรับทั้ง 3 โครงการ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับบริษัทฯ ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

1.6.5 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และจะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ภายใต้การกำกับดูแลโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามนโยบายและแผนการดำเนินงานที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าที่สามารถนำออกหาประโยชน์ได้ จัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย รับผิดชอบบริหารจัดการและซ่อมแซมอาคารในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ และชำระภาษีโรงเรือน (โปรดพิจารณารายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกด้วยการจัดทำกิจกรรมการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ เช่น การติดต่อเสนองานกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรม หน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้าและตัวกลางอื่น ๆ นอกจากนี้ ยังมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาดอื่น ๆ ที่มุ่งเน้นการสื่อสารกลุ่มลูกค้าโดยตรง อันได้แก่ สิ่งพิมพ์เอกสารเชิญชวน การโฆษณาผ่านทางเว็บไซต์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณต่าง ๆ รวมถึงการเข้าร่วมงานสัมมนา และการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่าง ๆ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน ซึ่งทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย

1.7 ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา

ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา (1 ตุลาคม 2556 – 30 กันยายน 2557)

ทรัพย์สิน	ประเภท	พื้นที่อาคาร ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการใช้ เช่าเฉลี่ย (%)	รายได้ ค่าเช่า (ล้านบาท)	ต้นทุนการให้ เช่าและ ค่าใช้จ่ายใน การบริหาร (ล้านบาท)	กำไรจากการ ดำเนินงาน (ล้านบาท)
โครงการศูนย์กระจาย สินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	18,155.97	100.00	34.03	0.61	33.42
โครงการศูนย์กระจาย สินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ¹	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	-	-	-	-	-
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	สิทธิการเช่าที่ดิน (ประมาณ 26 ปี 9 เดือน ²) และ กรรมสิทธิ์ในสิ่ง ปลูกสร้าง	72,179.48	100.00	120.23	14.27	105.96
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	59,835.00	100.00	114.79	2.30	112.49
รวม		150,170.45		269.05	17.18	251.87

หมายเหตุ

¹ โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ไม่มีผลการดำเนินงานย้อนหลังเนื่องจากโครงการนี้ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนมีนาคม 2557 และบริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารคลังสินค้าโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 พื้นที่เช่าจำนวน 12,597 ตารางเมตร โดยระยะเวลาเช่าเริ่มวันที่ 15 มีนาคม 2558 สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลือจำนวน 4,340 ตารางเมตร อยู่ระหว่างการหาผู้เช่า

² อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) นับจากวันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันครบกำหนดสิทธิการเช่าที่ดิน ณ วันที่ 3 สิงหาคม 2584

1.8 ประเมินการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีตและเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ระบุอยู่ใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558” และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่รับรองหรือรับประกันข้อมูลในส่วนนี้ และไม่รับรองหรือรับประกันการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ระบุในประมาณการ รวมตลอดจนไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผลหรือถูกต้อง เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่บนสมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลขซึ่งบริษัทฯ พิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

(โปรดพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 1.4.6 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน¹
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558

	กรณี พื้นฐาน ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ²	325.92
ดอกเบี้ยรับ	0.66
รวมรายได้	326.58
ค่าเช่าที่ดิน	14.19
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.78
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	309.61
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	15.58
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ตัดจ่าย	27.32
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ³	64.88
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	201.83
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์	27.32
<u>หักออก</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(10.27)
<u>บวกกลับ</u> ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง	3.44
<u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า ³	10.08
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน	232.40
<u>บวกกลับ</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	8.28
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวม	240.68
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	100.00
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน⁴ (ล้านบาท)	240.68

หมายเหตุ

- (1) ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน เป็นส่วนหนึ่งของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่จัดเตรียมโดยบริษัท และสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด) ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษาได้ใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558”

- (2) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในกรณีต่าง ๆ (โปรดพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทําการ) เท่ากับ 30.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.26 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ
- (3) เนื่องจากนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate) โดยพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมตลอดอายุสัญญาเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยทางบัญชีแตกต่างจากจำนวนดอกเบี้ยที่จ่ายจริง
- (4) ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน ขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ซึ่งอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินหรือมีภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 ข้างต้นได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558” ที่บริษัท และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติ และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติ และประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558”

เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 ของกองทรัสต์จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในส่วนที่ 2 ข้อ 5.2 การวิเคราะห์ความผันผวน ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักที่กำหนด นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่น ๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

อย่างไรก็ดี ยังมีความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ ภายหลังจากผูกพันในการชำระค่าเช่าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทําการสิ้นสุดลง ซึ่งได้แก่ การชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มี

ผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 หรือการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหากไม่มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ) นั้น หากครบกำหนดตามระยะเวลาที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สัญญาไว้แล้ว แต่กองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

1.9 การกู้ยืมเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ภายหลังจากก่อตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ ณ วันที่ของเอกสารฉบับนี้ ในเบื้องต้น ผู้ให้กู้อาจเป็นหรือรวมถึง ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยผู้ให้กู้ได้เสนองวงเงินสินเชื่อประเภทต่าง ๆ รวมจำนวนสินเชื่อที่ต้องชำระไม่เกิน 1,470 ล้านบาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีรายละเอียดหลักเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ผู้กู้	ทรัสต์กระทำในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	<p>วงเงินกู้ระยะยาวรวมจำนวนไม่เกิน 1,370 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> - เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก และ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินหลัก (Refinance) และ/หรือ <p>วงเงินกู้ระยะสั้น รวมถึงวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 100 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> - เพื่อใช้ในการสนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและการบริการ และ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการจ่ายเงินประกันการเช่าและการบริการ (Refinance)
อัตราดอกเบี้ย และ ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม	<p>อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.5 เว้นแต่ กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้</p> <p>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย</p>
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุด	<p>วงเงินกู้ยืมระยะยาว 1,370 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลารวมไม่เกิน 12 ปี ได้รับยกเว้นการชำระคืนเงินต้น 5 ปีแรก เว้นแต่

<p>สัญญาเงินกู้</p>	<p>กรณีมีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนด และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 100 ล้านบาท - ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี และมีการพิจารณาทบทวนวงเงินทุกปี</p>
<p>การชำระดอกเบี้ย</p>	<p>ชำระรายเดือน</p>
<p>การชำระเงินต้น</p>	<p>ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วน ก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อนึ่ง กองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ ซึ่งในการรีไฟแนนซ์เงินกู้ดังกล่าว ทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย รวมถึงสถานะทางการเงินและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์สูงสุด</p>
<p>หลักประกันการกู้ยืม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การจำนองและ/หรือการโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ตลอดจนอาจรวมถึงอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก (รายละเอียดราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ราคาประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน) 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยรวม 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 4. หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ <p>การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ 1. - 4. ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้กูกำหนด</p>
<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35 - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (the Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าว คำนวณจากงบการเงินประจำปีปฏิทินและจะถูกตรวจสอบในงวดแรกภายหลังวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์

<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</p>	<p>ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับ ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุใน สัญญาเงินกู้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใด ๆ กับสถาบัน การเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ให้แก่ ผู้ให้กู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมี นัยสำคัญ - ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่ ทรัพย์สินในขนาดของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติ ในทางพาณิชย์ - ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณี (เช่น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มี อัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าก่อนหน้า และไม่มีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการ ตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น) ที่สามารถกระทำได้ โดยผู้กู้และผู้ให้กู้จะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป
<p>กรณีผิดสัญญา (Events of Default)</p>	<p>กรณีผิดสัญญามาตรฐานต่าง ๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดใน สัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการ เปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้น การผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้)</p>
<p>ค่าธรรมเนียมการ ชำระหนี้ก่อนครบ กำหนด</p>	<p>ไม่มี</p>
<p>ข้อกำหนดและ เงื่อนไขอื่น</p>	<p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้ สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้ หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด</p>

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อ เทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีวงเงินในการสนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าในอนาคต ทำให้สามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อนำมาใช้สนับสนุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และการจ่ายเงินประกันการเช่าของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี เว้นแต่ในกรณีที่มีประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ว่าเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด หรือเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่บริษัทฯ ได้รับจากธนาคารพาณิชย์รายอื่นในการกู้ยืม

จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืมตลอดจนเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการกู้เงินและหลักประกัน อาจจะแตกต่างจากที่เปิดเผยข้างต้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด มูลค่าเงินลงทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ และมูลค่าการลงทุนสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยบริษัทฯ จะพิจารณาใช้เงินกู้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้อยู่ในจำนวนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

1.10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์		รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการ ทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	9.25%	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	<p>อัตราพื้นฐาน</p> <p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคา ทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวม มูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปใน ภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สิน หลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิด เฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมี ผลบังคับใช้เท่านั้น และ</p> <p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตาม บัญชีของเงินลงทุนในตราสารทาง การเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทาง การเงิน</p>	ตามที่จ่ายจริง	<p>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)</p> <p>กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>กรณีทรัพย์สินอื่น</p> <p>ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)</p> <p>ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์		รายครึ่ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการ ทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
				ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคา ทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวม มูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปใน ภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สิน หลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิด เฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมี ผลบังคับใช้เท่านั้นและ ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตาม บัญชีของเงินลงทุนในตราสารทาง การเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทาง การเงิน	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.5%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจด ทะเบียนของกองทรัสต์	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์		รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการ ทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้รวมค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว)	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	-	-
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี	0.10%	ตามที่จ่ายจริง	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์		รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการ ทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
และการตรวจสอบภายใน				
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการ ประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	-	-
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน จากธนาคาร	4.0%	ตามที่จ่ายจริง	-	-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุน ในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ ที่เสนอขาย
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์		รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการ ทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่น ที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดมทุน	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 2 ข้อ 11 ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์	0.08%	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ ในส่วนที่ 2 ข้อ 11 ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

1.11 เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท จัดตั้งขึ้นโดยมีเงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์ ดังนี้

- 1.10.1 มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบ (250) ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 1.10.2 มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือต่ำกว่าห้าร้อยล้านบาท (500,000,000) บาท
- 1.10.3 มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- 1.10.4 ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ซึ่งรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญโดยสรุปของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทเท่านั้น (โปรดพิจารณารายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้)

2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- 2.1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 2.1.3 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง
- 2.1.4 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
- 2.1.5 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้ให้เช่าที่ดิน และคู่สัญญาของกองทรัสต์

- 2.1.6 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)
 - 2.1.7 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกและบีกเสาพาดสายไฟฟ้าของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2
 - 2.1.8 ความเสี่ยงจากสัญญาให้เช่าพื้นที่หลังคา
 - 2.1.9 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ ภายหลังจากระดมทุนในการชำระค่าเช่าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง
- 2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์**
- 2.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
 - 2.2.2 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
 - 2.2.3 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
 - 2.2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
 - 2.2.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์นำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก
- 2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**
- 2.3.1 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
 - 2.3.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ
 - 2.3.3 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
 - 2.3.4 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - 2.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

- 2.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- 2.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- 2.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 2.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
- 2.4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 2.4.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- 2.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 2.4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- 2.4.6 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร
- 2.4.7 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- 2.4.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 2.4.9 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 2.4.10 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เลขทะเบียนบริษัท 0115557007350 โทรศัพท์ 0-2753-3159 โทรสาร 0-2753-3527 ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust : WHART) มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน และเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วน ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทุนทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) โดยทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และให้ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ทรัพย์สินอื่น ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม การลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงินอื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้นั้นเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วน เมื่อหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว จะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 4,481 ล้านบาท (สี่พันสี่ร้อยแปดสิบเอ็ดล้านบาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

1. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในเอกสารฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ยังอาจมีความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตที่บริษัทฯ ยังไม่อาจคาดการณ์ได้ในขณะนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เชื่อว่าความเสี่ยงที่ในปัจจุบันไม่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ สถานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทุนทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งในเอกสารฉบับนี้ ไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนทรัสต์ว่า กองทุนทรัสต์จะดำเนินการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันถึงความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรือไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงต่างๆ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนทรัสต์

หนึ่ง ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า "เชื่อว่า" "คาดหมายว่า" "มีแผนจะ" "ตั้งใจ" "ประมาณ" "คาดว่า" เป็นต้น หรือการประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่น ๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัท นั้นมิได้เป็นการรับรองผลประกอบการ หรือเหตุการณ์ในอนาคต และผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนก็ได้ สำหรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากแหล่งข้อมูลของหน่วยงานภาครัฐและบุคคลภายนอก โดยที่บริษัท มิได้ทำการตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

บริษัท ได้ตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และบริษัท ได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างละเอียด เพื่อให้ทราบถึงสถานะที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจสอบได้ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งซึ่งเป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยคือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่บริษัท มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

1.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

1.1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

บริษัท เชื่อว่าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

จะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้ค่าใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัท พิจารณาและถือตาม ในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัท นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติม อันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ค่ารับรอง ค่ารับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ค่ารับรอง ค่ารับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดชำระ ค่ารับประกัน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับการชดเชยตามค่ารับรอง ค่ารับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

1.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม อายุสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะคงเหลือประมาณ 26 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ซึ่งถือว่ามียาวนานพอสมควร ในการจัดหาประโยชน์ได้จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

1.1.3 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกัน กับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง เนื่องจากใกล้กับแหล่งนิคมอุตสาหกรรม และมีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่าได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าให้เข้ามาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

1.1.4 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

โครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งแรกนี้ มีจุดเด่นในการดำเนินธุรกิจให้บริการเช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้เช่าหลักของโครงการเป็นผู้ประกอบธุรกิจชั้นนำของโลก ตัวอย่างเช่น บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งมีสัดส่วนการเช่าพื้นที่อาคารอยู่ที่ประมาณร้อยละ 53.15 ของพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก รวมทั้งพบว่าสัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเทียบกับรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 57.54 ของรายได้รวมทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก ดังนั้น หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

1.1.5 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้ให้เช่าที่ดิน และคู่สัญญาของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และการบอกเลิกสัญญาเช่า และสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า

กรณีผู้เช่าพื้นที่ในอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า รวมทั้งพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคาร ไม่ชำระค่าเช่าหรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผลประกอบการและรายได้ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า หรือการที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กล่าวคือ รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากการให้เช่าพื้นที่และ/หรือให้บริการแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่าและ/หรือสัญญาให้บริการ หากผู้เช่าต่าง ๆ ลดความต้องการในการใช้บริการอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า หรือพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารดังกล่าว หรือหากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการของผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลา การเช่าเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า และกองทรัสต์ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ หรือการหาผู้เช่ารายใหม่มีความล่าช้า จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะโอนเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการในรูปแบบเงินสดจำนวนประมาณ 32 ล้านบาท ให้แก่กองทรัสต์ โดยเงินประกันดังกล่าวจะโอนให้กองทรัสต์พร้อมกับการรับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นกับผู้เช่า ภายในวันโอนกรรมสิทธิ์และการโอนสิทธิการเช่า เงินประกันดังกล่าวจะนำมาใช้เป็นหลักประกันของกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดหรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด (หนึ่ง เงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการที่ผู้เช่าให้ไว้ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ มีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 157 ล้านบาท (ข้อมูลจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 24 กรกฎาคม 2557) โดยในการชำระราคาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะนำเงินประกันดังกล่าวส่วนหนึ่งจำนวนประมาณ 125 ล้านบาท ไปชำระราคาดังกล่าว โดยใช้วิธีให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หักเงินดังกล่าวไปชำระราคาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก และหลังจากหักเงินประกันชำระราคาดังกล่าว จะคงเหลือเงินประกันในรูปแบบเงินสดจำนวนประมาณ 32 ล้านบาท) นอกจากนี้ เงื่อนไขของสัญญาเช่าต่าง ๆ โดยเฉพาะสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าแบบ Built-to-Suit ยังกำหนดไว้ว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าสินไหมทดแทนเท่ากับค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์มีสิทธิริบเงินประกันการเช่า และเงินประกันการบริการทั้งหมด เพื่อชดเชยค่าเช่าให้กับกองทรัสต์

- (2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ให้เช่าที่ดิน หรือผู้ให้สิทธิในการใช้ที่ดิน ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาให้สิทธิในการเช่าที่ดิน หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากโครงการตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน

การลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน กล่าวคือ กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 666 และ 38919 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แม้ว่ากองทรัสต์จะดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องโดยชอบด้วยกฎหมาย กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงภายใต้สัญญาเช่า และการใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางประการ อาทิ หากผู้ให้เช่าที่ดิน (เจ้าของที่ดิน) ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าที่ดินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีเพียงสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าเท่านั้น ซึ่งค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไป หรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

- (3) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทรัสต์จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาโอนสิทธิเช่า และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้สัญญาแก่กองทรัสต์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้ผู้สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำ

พิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

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

ทางเข้าออกด้านทิศเหนือซึ่งเป็นทางเข้าออกหนึ่งในสองทางของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) เป็นทางเข้าออกผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 (ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่าเหนือโฉนดที่ดินเลขที่ 6781 นี้) โดยได้จดทะเบียนภาระจำยอมเรื่องทางเดินเพื่อเป็นภาระทรัพย์สินให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 666 ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม ไม่ได้มีการดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 เพื่อเป็นภาระทรัพย์สินให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 38919 ซึ่งเป็นที่ดินอีกโฉนดหนึ่งที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ 38919 จะไม่มีสิทธิใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 เป็นภาระทรัพย์สินทางเข้าออก นอกจากนี้ แม้ว่าในสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 666 และ 38919 จะระบุว่าผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 เป็นทางเข้าออกตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าที่ดินซึ่งให้ความยินยอมดังกล่าวเป็นเพียงเจ้าของรวม 3 ใน 4 คนของเจ้าของรวมทั้งหมดของที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 ดังนั้น กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เจ้าของรวมของโฉนดเลขที่ 6781 อีก 1 คน อาจอ้างว่าไม่เคยให้ความยินยอมแก่ผู้เช่าโฉนดเลขที่ 38919 ในการให้ใช้ที่ดิน

อย่างไรก็ดีในปัจจุบัน ทางเข้าออกดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงทางเข้าออกหนึ่งในสองทางของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งหากเกิดเหตุใด ๆ ที่อาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกดังกล่าว กองทรัสต์ยังสามารถใช้ทางเข้าออกอีกทางหนึ่งที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างถนนเป็นทางเชื่อมจากกรมชลประทานโดยอยู่ทางด้านทิศตะวันออก มีความกว้างประมาณ 8 เมตรสำหรับทางเข้า และประมาณ 8 เมตรสำหรับทางออกซึ่งปัจจุบันผู้เช่าโครงการก็ใช้ทางออกดังกล่าว ทั้งนี้ แม้กรมชลประทานสงวนสิทธิในการปิดทางเชื่อมเพื่อประโยชน์ทางการชลประทาน อย่างไรก็ตาม มีความเสี่ยงต่ำมากที่กรมชลประทานจะปิดทางเชื่อมต่อดังกล่าว เนื่องจากเงื่อนไขในการอนุญาตของกรมชลประทานกำหนดว่า จะต้องเปิดถนนเป็นทางสาธารณะเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนให้ผ่านไปมาได้ และให้ใช้ทางเชื่อมเพื่อสาธารณะประโยชน์ ดังนั้น บริษัทฯ เห็นว่าได้มีการจัดให้มีการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นไว้อย่างเพียงพอ และเหมาะสมแล้ว

1.1.7 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกและปักเสาพาดสายไฟฟ้า ของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

ทางเข้าออกของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 เป็นทางเข้าออกที่ติดต่อกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ อย่างไรก็ตาม ดับบลิวเอชเอ

คอร์ปอเรชั่น ได้รับอนุญาตจากการรถไฟแห่งประเทศไทยให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการและได้ใช้ทางเข้าออกดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการดังกล่าวจากการรถไฟแห่งประเทศไทยโดยตรง โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำกร)

นอกจากนี้ สำหรับที่ดินที่บึงเสภาตสายไฟฟ้าเข้าโครงการนั้นเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำเนินการ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่บึงเสภาตสายไฟฟ้า และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำกร)

อย่างไรก็ดี ยังไม่อาจคาดหมายได้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยจะใช้ระยะเวลาในการพิจารณาเพื่ออนุญาตข้างต้นเพียงใดและผลการพิจารณาจะเป็นอย่างไรเนื่องจากเป็นดุลพินิจของการรถไฟแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการจากการรถไฟแห่งประเทศไทยแล้ว การรถไฟแห่งประเทศไทยอาจเพิกถอนการอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าว อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ในโครงการดังกล่าวของกองทรัสต์ และสำหรับที่ดินเพื่อบึงเสภาตสายไฟฟ้านั้น เมื่อกองทรัสต์สามารถเช่าที่ดินดังกล่าวได้แล้ว คาดหมายได้ว่าจะมีระยะเวลาเช่า 3 ปี และเมื่อครบระยะเวลาเช่า การรถไฟแห่งประเทศไทยอาจไม่ต่ออายุการเช่าให้ได้

สำหรับความเสี่ยงจากการเพิกถอนการอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกและยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อบึงเสภาตสายไฟฟ้านั้น มีความเสี่ยงต่ำมากที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจะเพิกถอนการอนุญาตและยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว เนื่องจากถนนของการรถไฟแห่งประเทศไทยซึ่งเชื่อมต่อกับบริเวณที่กองทรัสต์จะได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นถนนซึ่งการรถไฟแห่งประเทศไทยเองต้องใช้เพื่อเข้าสู่สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง (Inland Container Depot หรือ ICD) ของตนเอง ที่การรถไฟแห่งประเทศไทยได้พัฒนาสถานีดังกล่าวขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกในการให้บริการเกี่ยวกับสินค้าประเภทตู้คอนเทนเนอร์ทั้งขาเข้าและขาออกแก่ผู้ส่งออก ผู้นำเข้า และบุคคลทั่วไป อีกทั้งจากการสำรวจพื้นที่พบว่า บริเวณดังกล่าวเป็นทางที่มีบุคคลที่อาศัยในชุมชนใกล้เคียง ตลอดจนบริษัทห้างร้านเอกชนจำนวนมากที่ใช้ทางเชื่อมกับทางของการรถไฟแห่งประเทศไทยเช่นเดียวกันในการเดินทางสัญจรไปมา และในปัจจุบันได้มีการพัฒนาและปรับปรุงขยายถนน เป็นถนนคอนกรีตหลายช่องทาง พร้อมเสาไฟฟ้าขนาดใหญ่เพื่อรองรับการขยายตัวของสถานี ICD ที่เพิ่มขึ้นและเพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับการเดินทางขนส่งของผู้ใช้บริการสถานี ICD จึงไม่มีเหตุที่จะคาดหมายได้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยจะนำที่ดินส่วนที่เป็นถนนดังกล่าวไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น และสำหรับที่ดินที่ใช้ในการบึงเสภาตสายไฟฟ้า นั้น ทราบว่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยยังคงใช้ประโยชน์ในที่ดินของตนเองเป็นถนนอยู่ ย่อมไม่มีเหตุที่จะไม่ต่ออายุ

การเช่าให้ เนื่องจากไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ใด ๆ แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ จากการสำรวจพื้นที่ซึ่งพบว่าเอกชนรายอื่น ๆ ได้ทำการปักเสาไฟฟ้าในแนวเดียวกันกับเสาไฟฟ้าของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 เช่นกัน หากการรถไฟแห่งประเทศไทยจะเพิกถอนการอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกดังกล่าวหรือไม่ต่ออายุการเช่า ย่อมต้องเพิกถอนการอนุญาตที่ให้กับเอกชนที่เกี่ยวข้องทุกรายโดยไม่เลือกปฏิบัติ ซึ่งการกระทำดังกล่าวย่อมจะส่งผลกระทบต่อประชาชนทั่วไป ดังนั้น จึงมีความเป็นไปได้น้อยที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจะเพิกถอนการอนุญาตดังกล่าว

อนึ่ง หากการรถไฟแห่งประเทศไทยไม่อนุญาตหรือเพิกถอนการอนุญาตในภายหลัง กองทรัสต์มีมาตรการป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น คือ

- สำหรับเรื่องทางเข้าออก กองทรัสต์สามารถยื่นเรื่องขอให้ศาลมีคำสั่งเปิดทางให้แก่กองทรัสต์ โดยอ้างว่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยดังกล่าวเป็น “ทางจำเป็น” ตามมาตรา 1349 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งตามกฎหมายแล้วศาลสามารถสั่งให้เปิดทางจำเป็นพอสมควรแก่ความจำเป็นของผู้ร้องขอ และอาจกำหนดให้ผู้ร้องขอชดเชยค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกใช้เส้นทางจำเป็นตามสมควร โดยระหว่างที่รอคำพิพากษา กองทรัสต์สามารถยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวเป็นกรณีฉุกเฉิน โดยขอให้ศาลมีคำสั่งเปิดทางจำเป็นระหว่างพิจารณาก่อนมีคำพิพากษาได้ด้วย โดยศาลสามารถมีคำสั่งได้ทันทีโดยไม่ต้องรอการไต่สวนเจ้าของที่ดินก่อน นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังตกลงว่า ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินทางเชื่อมแล้ว หากต่อมากการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาตดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะดำเนินการประสานงานหรือเรียกร้องกับการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณายกเลิกการเพิกถอนการอนุญาตดังกล่าว รวมถึงลดจนการให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่อกองทรัสต์ในการใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอเปิดทางจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเอง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าเปิดทางจำเป็น หรือค่าใช้จ่ายหรือค่าสิทธิอื่นเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเชื่อมทาง
- สำหรับการปักเสापาดสายไฟฟ้า กองทรัสต์สามารถยื่นคำร้องต่อศาลขอให้มีการรถไฟแห่งประเทศไทยยอมให้กองทรัสต์ใช้พื้นที่ปักเสापาดสายไฟฟ้าได้ เมื่อกองทรัสต์ชำระค่าทดแทนตามสมควรแล้ว ตามมาตรา 1352 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้เช่าหรือรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้ว เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในแต่ละคราว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะประสานกับการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณาต่ออายุการเช่าออกไป ด้วยค่าใช้จ่ายของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเอง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าว

หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ไม่สามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตหรือเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ (ไม่รวมถึงกรณีที่มีการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาต หรือไม่ต่ออายุการเช่า ภายหลังจากกองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเชื่อมต่อทางเพื่อผ่านเข้าออกของโครงการสู่ถนนสาธารณะ และเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าได้แล้ว) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดการให้กองทรัสต์มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะและมีสิทธิเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้ากับการรถไฟแห่งประเทศไทยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ดังกล่าว มิฉะนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะซื้อทรัพย์สินโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 คืนจากกองทรัสต์ในราคาเท่ากับราคาที่ดินดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ขายให้แก่กองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะรับประกันราคาซื้อขายและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกิดขึ้นดังกล่าว

1.1.8 ความเสี่ยงจากสัญญาให้เช่าพื้นที่หลังคา

ในส่วนของพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistic Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ที่จะให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์นั้น มีผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 1 จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 3 จำกัด, และบริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 6 จำกัด ซึ่งบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทร่วมทุนของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยการให้เช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารเรียบร้อยแล้ว

สำหรับพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ที่จะให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์นั้นยังไม่มีผู้เช่า เนื่องจากอยู่ระหว่างการรอเปิดประมูลโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาของหน่วยงานราชการ จึงเป็นความเสี่ยงที่ทำให้กองทรัสต์จะไม่มีรายได้จากหลังคาตามที่คำนวณไว้ในขณะที่ลงทุน ด้วยเหตุดังกล่าว หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทร่วมทุนของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปีนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทร่วมทุนของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)

นอกจากนี้ การดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาจกระทบต่อการใช้สอยของผู้เช่าอาคารดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All risk insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้น

1.1.9 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ ภายหลังจากการผูกพันในการชำระค่าเช่าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ โดยตามสัญญาดังกล่าวกำหนดให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีหน้าที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 หรือ ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากไม่มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ) นั้น หากครบกำหนดตามระยะเวลาที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สัญญาไว้แล้ว แต่กองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

บริษัทฯ จะแต่งตั้งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัทฯ ดังนั้น การบริหารจัดการโครงการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (1) การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า (2) การติดต่อประสานงานระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่า รวมทั้งรับผิดชอบ และนำส่งภาษีโรงเรือน และที่ดิน และ/หรือ ภาษี

บำรุงห้องที่ในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ (3) การจัดหาบริษัทประกันภัย และชำระเบี้ยประกันภัย (สำหรับประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน) โดยให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประกันภัย และ (4) การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ จะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือหากบริษัท ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์แทน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือหากไม่สามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ดีเทียบเท่ากับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร 30 ปี โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการ อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารโครงการ ก่อนการแต่งตั้ง

1.2.2 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชดเชย จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

ปอเรชั่น ส่วนใหญ่เป็นผู้ถือหุ้นของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ด้วยเช่นกัน ดังนั้น จึงคาดว่าจะสามารถรักษาบุคลากรที่สำคัญดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

1.2.3 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์แล้วเสร็จ บริษัทฯ จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ จะแต่งตั้งให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการโครงการ

การกำหนดผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น

- ธุรกรรมของกองทุนทรัสต์ที่เกิดจากการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าจัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทุนทรัสต์
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียมแพคทอรี่ แอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนฯ”) อีกด้วย ซึ่งตามที่ได้รับแต่งตั้งจากกองทุนฯ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทำหน้าที่บริหารและกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนของกองทุนทรัสต์ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีข้อผูกพันที่จะไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนฯ ตามสัญญาตกลงกระทำการที่ได้ให้แก่กองทุนฯ จำนวน 4 ฉบับ ซึ่งแต่ละฉบับจัดขึ้นในเวลาที่กองทุนฯ ลงทุนในทรัพย์สินของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แต่ละครั้ง ตั้งแต่เวลาที่จัดตั้งกองทุนฯ และการเพิ่มทุนแต่ละครั้ง รวม 3 ครั้ง สัญญาตกลงกระทำการทั้ง 4 ฉบับ จะมีความคล้ายคลึงกัน แต่แตกต่างกันในรายละเอียดและทรัพย์สินของกองทุนฯ ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีข้อผูกพันที่จะไม่แข่งขัน สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการทั้ง 4 ฉบับรวมได้ดังนี้

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงและรับรองต่อกองทุนฯ ว่า ภายหลังจากการลงทุนของกองทุนฯ โดยได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคลังสินค้าและโรงงาน ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงการจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียมแพคทอรี่ แอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“ทรัพย์สินที่กองทุนฯ เข้าลงทุน”) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะตกลงเกี่ยวกับการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนฯ ดังต่อไปนี้

ในการดำเนินธุรกิจประเภทคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใด ๆ เพื่อให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และ/หรือโรงงานของตน ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนฯ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงเสนอทรัพย์สินที่กองทุนฯ เข้าลงทุนให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หาก

- (1) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ และ
- (2) ทรัพย์สินที่กองทุนฯ เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

จากข้อกำหนดข้างต้น หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ลูกค้า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความผูกพันที่จะต้องเสนอทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้แก่ลูกค้าพิจารณา ก่อนทรัพย์สินของตน ดังนั้น การทำหน้าที่ของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินของทั้งกองทุนฯ และกองทรัสต์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตร ไม่มีผู้เช่าพร้อมกัน ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อกันในการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งบริหารทรัพย์สินทั้งของกองทุนฯ และกองทรัสต์จะนำเสนอทรัพย์สินของกองทุนฯ หรือกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าพิจารณา

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- (1) การเลือกลงทุนในคลังสินค้าหรือศูนย์กระจายสินค้า บริษัทฯ จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารที่สร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าแล้ว ในเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย และมีที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามแนวทางการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ และการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ทุกครั้งอย่างเคร่งครัด
- (2) เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (2.1) การไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังนี้

(2.1.1) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใด ๆ เพื่อการให้เช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของตนซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

- (ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ และ
- (ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

(2.1.2) หากทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนฯ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปพร้อมกับทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้น

(2.1.3) อย่างไรก็ตาม ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนด (2.1.1) และ (2.1.2) ข้างต้น

- (ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แสดงให้กองทรัสต์เห็น โดยนำเสนอเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณาว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ หรือ

- (ข) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร
- (2.1.4) กองทรัสต์และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือกองทุนฯ มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ จะไม่ถือว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผิดสัญญาในข้อนี้
- (2.2) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการมีผลใช้บังคับ ให้แก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินในประเทศไทยประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ตามสัญญานี้ จะไม่ใช้บังคับในกรณีที่ทำให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ หรือทำให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกเป็นผู้ผิดนัดซึ่งตนได้ทำไว้กับนิติบุคคลใด ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่า หุ้นส่วน หรือผู้ร่วมลงทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือบริษัทย่อยของตน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)
- (2.3) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีผลใช้บังคับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น
- (2.4) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสต์

พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์ดีและ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

1.2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีความประสงค์จะกู้ยืมเงินระยะยาววงเงินไม่เกิน 1,370 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 29.1 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินหลัก (Refinance) และประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินระยะสั้นวงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาทเพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายคืนเงินประกันการเช่าและการบริการ และ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการจ่ายคืนเงินประกันการเช่าและการบริการ (Refinance) ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ (ซึ่งเหตุผิดนั้นรวมถึงกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มิได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์) อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใด ๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมกรรมประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้ อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมกรรมประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ หรือภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) การเสนอขายหุ้นกู้ (เท่าที่กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ทำได้) หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ใน

ระดับที่ต่ำ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการกู้ยืมของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เท่าที่กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ทำได้ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เป็นสำคัญ

1.2.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์นำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก

บริษัทฯ จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการซึ่งกองทรัสต์จะได้รับโอนจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม มาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก จำนวนไม่เกิน 125 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ของเงินประกันการเช่าและการบริการทั้งหมดของกองทรัสต์ภายหลังการเช่าลงทุนครั้งแรก

จากการที่กองทรัสต์นำเงินประกันมาใช้ดังกล่าว บริษัทฯ อาจมีความจำเป็นต้องกันเงินรายได้บางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ในการคืนเงินประกันตามความเหมาะสมโดยอาจมีได้สำรองไว้จนเต็มจำนวนตลอดเวลา เพื่อการบริหารจัดการเงินสดของกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือกรณีที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินประกันแก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และกองทรัสต์ไม่อาจจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ การดำเนินการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและรายได้ของกองทรัสต์และอาจทำให้จำนวนผลประโยชน์ตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใดที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีจำนวนลดลง

อย่างไรก็ดี การนำเงินประกันมาใช้ดังกล่าว ช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น กล่าวคือ จะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่ำลง เมื่อเทียบกับต้นทุนเงินกู้ยืมหรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น โดยบริษัทฯ ได้คำนึงถึงระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ เงื่อนไขเกี่ยวกับการคืนเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ในการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้อย่างรอบคอบ

บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารสภาพคล่องโดยจะรักษาระดับเงินสดสำรองและ/หรือวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้นจากผู้ให้กู้ โดยบริษัทฯ จะกันเงินประกันการเช่าและการบริการส่วนที่เหลือจำนวนประมาณ 32 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 20 ของเงินประกันการเช่าและการบริการทั้งหมด) ไว้เพื่อคืนให้แก่ผู้

เช่าหากผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือกรณีที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการและกองทรัสต์ไม่อาจจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาถึงความน่าจะเป็นของเหตุการณ์ที่จะต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการเป็นจำนวนเกินกว่าร้อยละ 20 ของเงินประกันการเช่าและการบริการรวม ซึ่งหมายถึงอัตราเช่าพื้นที่ที่จะลดต่ำลงจากปัจจุบันที่ร้อยละ 100 เหลือร้อยละ 80 มีโอกาสเป็นไปได้เล็กน้อยมาก เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานและอัตราเช่าพื้นที่ของโครงการที่จะลงทุนในอดีต ทั้งนี้ ในปี.ศ. 2560 จะเป็นปีที่จะต้องชำระคืนเงินประกันการเช่าและการบริการในวันที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า) สูงสุดเป็นจำนวนเงินประมาณ 56 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ณ วันที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าแต่ละรายมีระยะเวลาไม่ตรงกัน กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการสภาพคล่องเพื่อคืนเงินประกันการเช่าและการบริการตามที่กำหนดได้ โดยในทางปฏิบัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสอบถามความต้องการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายเดิมล่วงหน้าอย่างน้อย 3-6 เดือนก่อนสัญญาจะสิ้นสุดลง ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์สามารถใช้เงินสดสำรองของกองทรัสต์ และ/หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าใหม่ เพื่อจ่ายคืนเงินประกันการเช่าและการบริการให้แก่ผู้เช่าเดิม

1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.3.1 ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย

ในปัจจุบัน สภาวะทางการเมืองในประเทศประสบกับสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองและหากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์

1.3.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

แม้ว่าวิกฤตการณ์เศรษฐกิจโลกยังคงมีผลกระทบเกิดขึ้นอยู่และอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของไทยอยู่บ้าง แต่อย่างไรก็ดีคาดว่าจะส่งผลกระทบที่ไม่รุนแรงนัก เพราะไทยส่งสินค้าไปยุโรปในสัดส่วนที่ไม่มาก และคาดว่าจะถูกแก้ไขได้ในระยะเวลาไม่นาน และเนื่องจากการขอรับการส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทยยังคงอยู่ในระดับสูง จึงน่าจะเป็นส่วนสนับสนุนสำคัญในการเคลื่อนย้ายทุนและเทคโนโลยีบางส่วนจากญี่ปุ่นและยุโรปมายังประเทศไทยมากขึ้น นอกจากนี้ หากมีการ

เปลี่ยนแปลงสภาวะเศรษฐกิจ หรือนโยบายภาครัฐ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ เป็นต้น จะมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าของผู้เช่า ปัจจุบันและผู้ถือหุ้นใจจะเช่าอาคารประเภทดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จากผู้ประกอบการต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากนี้ ความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

1.3.3 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

1.3.4 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ต่ำกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย

- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่อัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

1.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- ความไม่แน่นอนของอัตราค่าเช่าสำหรับการปักเสาดสายไฟฟ้าในพื้นที่ของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย และ

- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เช่น การปรับปรุงอาคารใหม่ (Major Renovation) ที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

1.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์โดยทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ได้รับการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.6 การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และวิธีการคำนวณค่าเช่าและค่าบริการ ทำให้กองทรัสต์มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งในช่วง

ตลาดอาจนำไปสู่การมีอาคารว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการลดลง ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดิม

และเนื่องจากในอาคารรูปแบบ Built-to-Suit เป็นอาคารที่มีลักษณะเฉพาะและมีพื้นที่ขนาดใหญ่ ที่ออกแบบและก่อสร้างเพื่อผู้เช่าที่มีลักษณะความต้องการเฉพาะด้าน ดังนั้น กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการจัดหาผู้เช่าใหม่ที่เหมาะสมตามอัตราค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับได้ เนื่องจากผู้เช่าโดยทั่วไปอาจไม่มีความต้องการเช่าอาคารที่มีลักษณะเฉพาะแบบ Built-to-Suit หรือมีความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีคุณสมบัติน้อยกว่าคุณสมบัติของอาคารรูปแบบ Built-to-Suit ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าอาจประสงค์เช่าพื้นที่และทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์แต่ในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับโครงการแบบ Built-to-Suit ได้ ซึ่งในกรณีนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับค่าเช่าตามที่คาดการณ์ไว้ว่าจะได้รับสำหรับการเช่าอาคารแบบ Built-to-Suit และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่าทำกับกองทรัสต์นั้น ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามีระยะเวลาตั้งแต่ 2 ถึง 10 ปี ประกอบกับพื้นที่ของอาคารคลังสินค้า และ/หรือ ศูนย์กระจายสินค้าเหมาะสมเป็นอย่างยิ่งในการทำธุรกิจของผู้เช่า และทำเลที่ตั้งของโครงการต่าง ๆ มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่ง จึงมีโอกาสสูงมากที่ผู้เช่าต่าง ๆ จะต่อสัญญาเช่าต่อไปเมื่อครบอายุการเช่า และแม้ว่าผู้เช่าเดิมไม่ต่ออายุการเช่า การจัดหาผู้เช่ารายใหม่นั้นคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้ไม่ลำบาก เนื่องจากโครงการมีศักยภาพ ประกอบกับตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เป็นศูนย์กลางด้านคมนาคมและโลจิสติกส์ของประเทศ และในกรณีการให้เช่าพื้นที่ แบบ Built-to-Suit เป็นกรณีที่มีการตกลงทำสัญญาก่อนการก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการที่ไม่มีผู้เช่าจึงอยู่ในระดับต่ำ และโครงการในลักษณะนี้ ผู้เช่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะต่อสัญญาเช่าเนื่องด้วยโครงการดังกล่าวมีจุดเริ่มต้นจากการจัดหาทำเลที่ตั้งร่วมกับผู้เช่า รวมถึงการให้ความสำคัญในการออกแบบการก่อสร้างและการให้บริการ เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ลูกค้าซึ่งสร้างความพึงพอใจและความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่า ประกอบกับค่าใช้จ่ายของผู้เช่าหากต้องย้ายสถานที่เพื่อประกอบการไปยังสถานที่แห่งใหม่จะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง ดังนั้น ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าจึงอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ยังสามารถนำโครงการแบบ Built-to-Suit มาปรับรายละเอียดเพื่อให้เหมาะสมและตรงกับความต้องการของผู้เช่ารายใหม่ได้ โดยอาศัยความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง คุณภาพงานก่อสร้างและงานระบบ รวมถึงความเข้าใจและรัฐกิจของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างทำให้มั่นใจ

ได้ว่าการหาผู้เช่ารายใหม่จะสามารถดำเนินการได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม นอกจากนี้ ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าส่วนใหญ่ระบุให้ผู้เช่าต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 3-12 เดือน ยังช่วยให้กองทรัสต์มีระยะเวลาในการวางแผนหาผู้เช่ารายใหม่พอสมควร

1.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance) ด้วย

ในปี 2554 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาอุทกภัยซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจและสังคมในวงกว้างโดยปัญหาอุทกภัยเป็นปัญหาซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และอาจมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยเหตุอุทกภัยอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินหรืออาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าปัจจุบันพิจารณาเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรือทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นจำนวนที่แตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ได้ก่อสร้างบนพื้นที่ดินที่ถมสูงกว่าบริเวณข้างเคียงและมีได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ซึ่งมีความเสี่ยงภัยต่อสถานการณ์อุทกภัยสูงหรือมีสถานการณ์อุทกภัยเกิดขึ้นสม่ำเสมอ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในโครงการดังกล่าวโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัยและให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์

1.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ

คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือโอนสิทธิต่าง ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

1.4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์หรือไม่ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจมีราคาต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรืออาจต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

1.4.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยถือเป็นเรื่องใหม่ที่เพิ่งเกิดขึ้นไม่นานและยังต้องอาศัยระยะเวลาในการพัฒนาตลาดดังกล่าวเพิ่มขึ้น แม้บริษัทฯ จะยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อนำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ก็ตาม การนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ดังกล่าวมิได้เป็นเครื่องรับประกันว่าตลาดการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะได้รับความนิยม หรือมีการพัฒนามากขึ้นเพียงใด หรือหากมีการพัฒนาแล้ว ยังไม่แน่นอนว่าตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์จะมีสภาพคล่องหรือไม่อย่างไร

การประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐาน (Benchmark) ทั้งในและต่างประเทศอาจทำได้ยาก เนื่องจากกองทรัสต์เป็นผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนที่ค่อนข้างใหม่สำหรับประเทศไทย ปัจจุบันจึงยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐานซึ่งสามารถนำมาใช้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงที่ไม่แน่ชัดว่าตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยจะพัฒนาจนกลายเป็นตลาดที่ได้รับความนิยมในการลงทุนอย่างกว้างขวาง

1.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นกำหนดขึ้นโดยการตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และผู้จัดการการจัดจำหน่าย และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายในครั้งนี้อย่างมีนัยสำคัญ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของคำแนะนำการลงทุนและการประมาณการณ์ของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดทุน
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ รวมทั้งที่มีได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบความสำเร็จ
- อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน

1.4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

นอกจากนี้ ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนยังขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม สำหรับผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้แตกต่างกัน

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.4.6 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร

เอกสารฉบับนี้ประกอบด้วยประมาณการกำไรของกองทรัสต์ โดยประมาณการทางการเงินดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด ทั้งนี้ แม้จะมีการระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานและประมาณการต่าง ๆ ซึ่งแม้ว่าบริษัท จะเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้วก็ตาม แต่ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การแข่งขัน อุตสาหกรรม กฎระเบียบ ตลาดทุนและการเงิน ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตที่แท้จริงของกองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยง ดังนั้น ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุไว้ในประมาณการกำไรอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัท ไม่อาจรับรองได้ว่าบริษัท จะสามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ประมาณการหรือจ่ายเงินแบ่งปันส่วนทุนตามที่ระบุในเอกสารนี้ได้

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และประมาณการกำไรเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากวิธีการในการคำนวณข้อมูลดังกล่าวและความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ

1.4.7 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ บริษัทฯ ต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

- (1) มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบ (250) ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน หรือต่ำกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท

- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ บริษัทฯ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.7 ขึ้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อ)

1.4.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทฯ ต้องดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายในเจ็ด (7) วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากตลาดหลักทรัพย์สั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายในสอง (2) วันทำการนับแต่วันที่สั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์สามารถกำหนดวันเริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่ และจนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้จะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้โดยการทำการถอนออกตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

1.4.9 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณและความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

1.4.10 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาวะ ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าใน อสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่ กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.1 ข้อมูลของโครงการ

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่รวมตามโฉนดที่ดินทั้งหมดประมาณ 174 ไร่ 2 งาน 88.9 ตารางวาพื้นที่เช่าทั้งหมดในส่วนของกองทรัสต์จะลงทุนประมาณ 167,107.45ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 74,617.34 ตารางเมตร โดยเข้าทำสัญญากับดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1.1 ข้อมูลทั่วไป

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของทรัพย์สิน	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
ที่ตั้ง	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 ประมาณ 18,155.97 ตารางเมตร พื้นที่เช่าอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ประมาณ 16,937 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับ ตึก 2 ชั้น) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารคลังสินค้าในโครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน รวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38139) เนื้อที่ดินรวมประมาณ 35 ไร่ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 รวมจำนวน 2 โครงการ ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 35,092.97 ตารางเมตร

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	<ul style="list-style-type: none"> ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
ผู้เช่าและสัญญาเช่า	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท แอลเอฟ โฉจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าที่ดิน (บางส่วน) และอาคารคลังสินค้า ของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบังPhase 1 ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 9 ธันวาคม 2553 (แก้ไขเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2554 และวันที่ 13 มกราคม 2557) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 ถึง 30 กันยายน 2564)(ซึ่งผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก5 ปี โดยยื่นหนังสือให้ผู้ให้เช่า12 เดือนก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาเช่าเดิม) บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 19 กันยายน 2557 กำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี (ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2558 ถึงวันที่ 14 มีนาคม 2568) อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าได้รับอนุญาตให้เข้าไปในพื้นที่เช่าก่อนระยะเวลาเช่าเริ่มต้น 6 เดือนโดยไม่ต้องชำระค่าเช่าเพื่อทำความสะอาดและเตรียมความพร้อมสำหรับการใช้งาน ทั้งนี้เมื่อเริ่มระยะเวลาเช่าพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 165 บาทต่อเดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถึงวันที่ 14 มีนาคม 2558และจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท ต่อเดือน ให้ครบตารางเมตรละ 165 บาท จนกว่าจะครบ 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน นอกจากนี้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวโปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลือขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า อย่างไรก็ตาม ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า ในกรณีที่ไม่มีผู้เช่าในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของโครงการดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 165 บาทเป็นเวลา3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปี ดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าวไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท
อายุอาคาร	อาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบังPhase 1อายุอาคาร2 ปี 7เดือน

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
(ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2557)	อาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้าWHAลาดกระบังPhase 2อายุอาคาร2เดือน
เงื่อนไขอื่นๆ ในการเข้าลงทุน	- โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 สามารถเข้าออกได้จากถนนเจ้าคุณทหาร โดยเชื่อมต่อกับถนนของการรถไฟแห่งประเทศไทย และในการปักเสาคาดสายไฟฟ้าเข้าโครงการนั้นต้องเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย เช่นเดียวกัน ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินจากการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการดังกล่าว และจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นพื้นที่ปักเสาคาดสายไฟฟ้าเข้าสู่โครงการ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำกร (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วน ที่ 2 ข้อ 1.1.7 ของปัจจัยความเสี่ยง และข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำกร)

ตารางสรุปรายละเอียดที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	38139	18	5599	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	35-0-0	35-0-0
รวม					35-0-0	35-0-0

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของทรัพย์สิน	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้มึกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้มึสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า รวม 2 ไลน์ ตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่าง นายธีระ พิงจิตติสานต์, นายชาญวิทย์ พิงจิตติ สานต์ และนางเพ็ญฟ้า พิงจิตติสานต์ (“ผู้ให้เช่า”) และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (“ผู้ เช่า”) ฉบับลงวันที่ 11 มีนาคม 2554
ที่ตั้ง	ตำบลบางไผด 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 งาน ระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของ ที่ดินและอาคารในโครงการ หมายเหตุ พื้นที่หลังคาของอาคาร A, CD และ EF รวมพื้นที่ประมาณ 23,976.30 ตารางเมตรที่จะ ให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์นั้นมิใช่ผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซ ลาร์รูฟ 3 จำกัด, และบริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด ซึ่งบริษัท ดังกล่าวเป็นบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งได้รับความยินยอมจากผู้ เช่าอาคารต่างๆ เรียบร้อยแล้ว อีกทั้งได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าและได้รับ ใบอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (“กกพ.”) แล้ว โดยในการอนุญาต ให้ดำเนินการผลิตไฟฟ้านั้น รวมถึงขั้นตอนในการออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อ

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	<p>ติดตั้งแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ (อ.1) และใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (รง. 4) ดังนั้น จึงสามารถมั่นใจได้ว่า หากมีการดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ บนหลังคาโครงสร้างอาคารสามารถรับน้ำหนักแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ได้โดยไม่มีปัญหาใดๆ</p> <p>ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่หลังคาของอาคารอื่นนอกเหนือจากอาคาร A, CD และ EF หากกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในอนาคต กองทรัสต์จะต้องลงทุนปรับปรุงโครงสร้างอาคารเพื่อให้สามารถรับน้ำหนักแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ได้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารดังกล่าว</p>
<p>ลักษณะการเช่า ลงทุนของกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่ากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (“ผู้โอนสิทธิการเช่า”) ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์เหนืออาคารคลังสินค้าในโครงการดังกล่าวและกองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินแทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 666 และ 38919) เนื้อที่ดินตามโฉนด 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา ● 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 ตารางเมตรและพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 23,976.30ตารางเมตร ● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆอันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
<p>ผู้เช่าและสัญญาเช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทอิตาซีทราเวลสปอร์ตซิสเต็ม (ประเทศไทย)จำกัดในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า A และอาคารคลังสินค้า B ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2555 ถึง 31 มีนาคม 2558)และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี ทั้งนี้ ผู้เช่าได้แจ้งความประสงค์ต่อสัญญาแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนจัดทำสัญญาเช่า - บริษัทเอพีแอล 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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า D ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 21 สิงหาคม 2557 ระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 ถึง 14 สิงหาคม 2560 และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลาอีก 2 ปี - บริษัท เคอร์ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า E ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 31 มกราคม 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2558) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลาอีก 3 ปี ทั้งนี้ ผู้เช่าได้แจ้งความประสงค์ต่อสัญญาแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนจัดทำสัญญาเช่า - บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า F ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 11 กรกฎาคม 2555 (แก้ไขเมื่อ 1 ตุลาคม 2555) โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2558) - บริษัท คากะ อิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า G ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 31 มกราคม 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2555 ถึง 31 พฤษภาคม 2560) - บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H เช่าทรัพย์สินแบบเดือนต่อเดือน และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อยู่ระหว่างขั้นตอนการเจรจาทำสัญญาเช่าและบริการระยะยาวกับผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า (1) หากในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าที่ไม่ได้อยู่สูงกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ (2) หากในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H แต่ผู้เช่าดังกล่าวชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเฉพาะส่วนต่างของค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ไม่ได้อยู่สูงกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา 1 ปี ดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถจัดหาผู้เช่าใหม่มาเช่าอาคารคลังสินค้า H ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 1 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าไม่ได้อยู่สูงกว่าอัตราที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ชำระ ทั้งนี้ หากผู้เช่าใหม่ที่ดับบลิว

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	<p>เอชเอ คอร์ปอเรชั่นจำกัดหามานั้น ชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเฉพาะส่วนต่างของค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน แต่ไม่เกินกว่าระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โปรดพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคาร 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
<p>อายุอาคาร (ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2557)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - อาคาร A อายุอาคาร 2ปี1เดือน - อาคาร B อายุอาคาร 2ปี - อาคาร C อายุอาคาร 2ปี 3 เดือน - อาคาร D อายุอาคาร 2 ปี8เดือน - อาคาร E อายุอาคาร 2ปี2เดือน - อาคาร F อายุอาคาร 1 ปี8เดือน - อาคาร G อายุอาคาร 1 ปี 11เดือน - อาคาร H อายุอาคาร 1 ปี 11เดือน - อาคาร I อายุอาคาร 2ปี3เดือน - อาคาร J อายุอาคาร 2ปี3เดือน

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

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

หมายเหตุ: *ข้อมูล ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2557

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของทรัพย์สิน	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
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 และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของ ที่ดิน และอาคารโครงการ หมายเหตุ พื้นที่หลังคา รวมประมาณ 50,641.04 ตารางเมตรดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือบริษัทร่วมทุน ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเช่าหลังคาดังกล่าวเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงาน แสงอาทิตย์บนหลังคาซึ่งได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารต่างๆ เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันอยู่ใน ระหว่างรอการเปิดประมูลโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาของหน่วยงาน ราชการเพื่อเช่าพื้นที่หลังคา ทั้งนี้ ก่อนจะดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บน

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	<p>หลังคาผู้เช่าพื้นที่หลังคาจะต้องได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญาเช่ากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารโรงงานโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด (โฉนดเลขที่ 18265*, 8504, 5533 และ 5534) เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 65 ไร่ 21.9 ตารางวา ● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคาร 3 หลัง (ซึ่งแบ่งพื้นที่อาคารเป็นส่วนย่อยได้จำนวน 7 ส่วน) ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 59,835ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา 50,641.04ตารางเมตร ● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
<p>ผู้เช่าและสัญญาเช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคาร A (ส่วนA1, 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) - บริษัท สตาร์บัสส์ คอปฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า B1 ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 8ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2564) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลาอีก 2 ปี - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้า

* โฉนดที่ดินเลขที่ 18265 ปัจจุบัน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินนี้จะได้รับการไถ่ถอนและปลดภาระจำนองจากธนาคารดังกล่าวภายในวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินนั้น

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	<p>พลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 25 ปี ทั้งนี้ คาดว่าสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนหาวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวเว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปีนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม</p>
<p>อายุอาคาร (ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2557)</p>	<p>อาคาร A</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร A1 อายุอาคาร 8 เดือน - อาคาร A2 อายุอาคาร 8 เดือน <p>อาคาร B</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร B1 อายุอาคาร 11 เดือน - อาคาร B2 อายุอาคาร 8 เดือน - อาคาร B3 อายุอาคาร 8 เดือน <p>อาคาร C</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร C1 อายุอาคาร 1 ปี 1 เดือน - อาคาร C2 อายุอาคาร 8 เดือน

**ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการWHA Mega Logistics Center
(ถนนบางนา-ตราด กม.23)**

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดิน ตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดิน ที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	18265*	120	1119	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	53-0-15.8	53-0-15.8
2.	8504	83	1271	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	10-2-80	10-2-80
3.	5533	853	33128	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	0-2-63.1	0-2-63.1
4.	5534	76	33129	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	0-2-63	0-2-63
รวม					65-0-21.9	65-0-21.9

หมายเหตุ: *โฉนดที่ดินเลขที่ 18265 ปัจจุบัน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ดี ทรัสต์สินนี้ จะได้รับการไถ่ถอนและปลดภาระจำนองจากธนาคารดังกล่าวภายในวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัสต์สินนั้น

2.1.2 ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

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

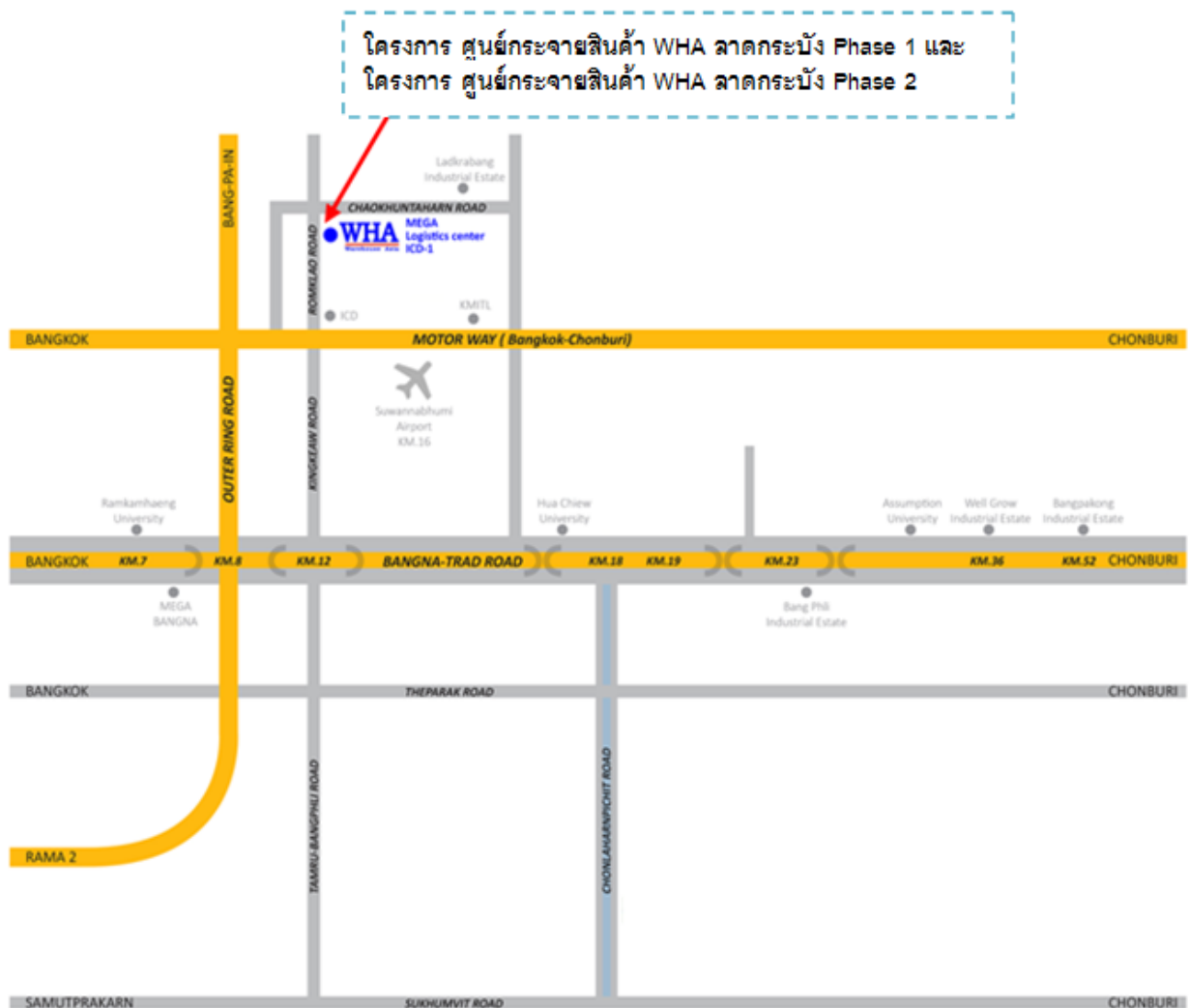
ที่ตั้ง: ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

ระยะทาง โดยประมาณ:

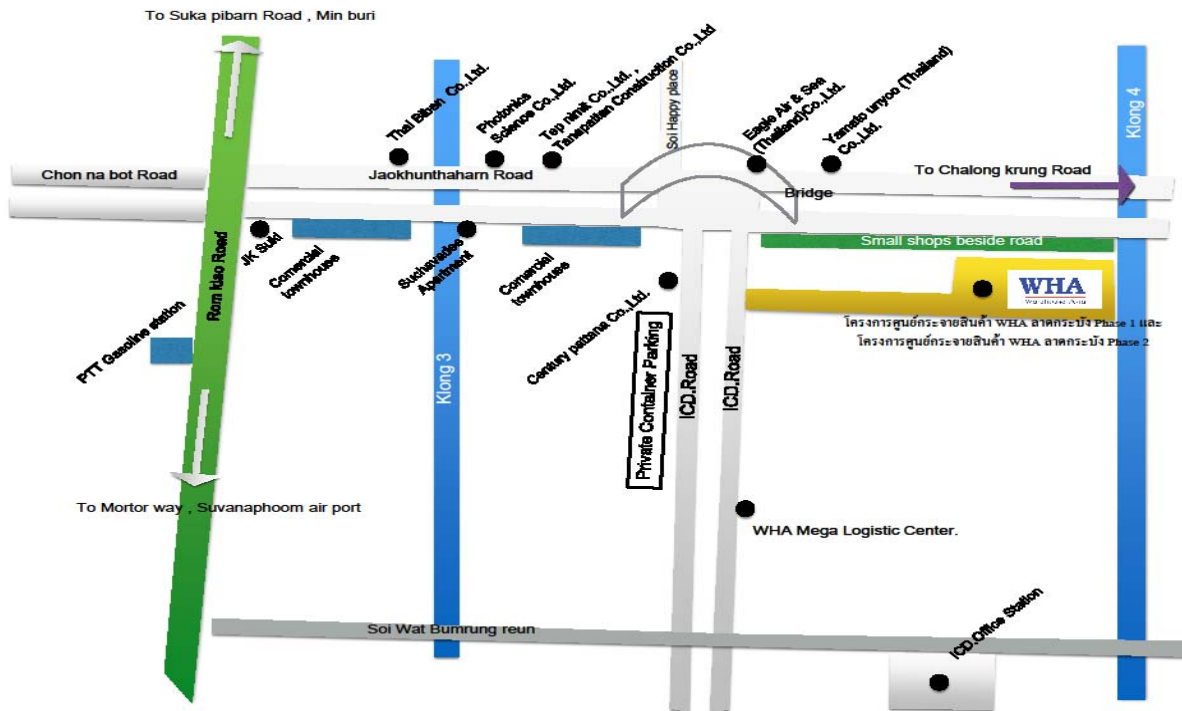
ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ 6.9 กม.

อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ 28.7 กม.

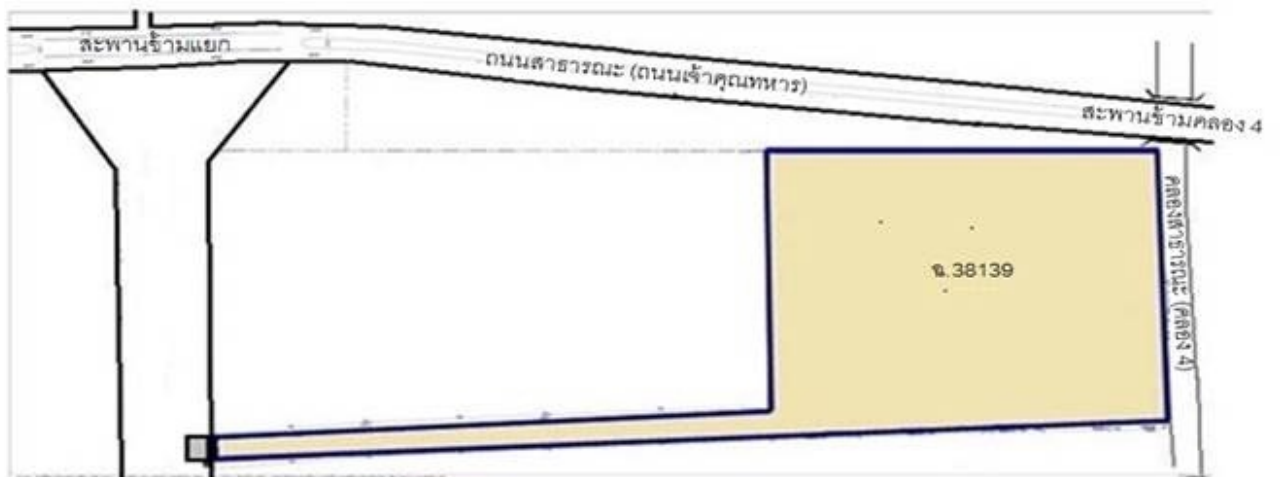
แผนภาพแสดงเส้นทางและถนนโดยรอบโครงการ ศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการ ศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2






แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

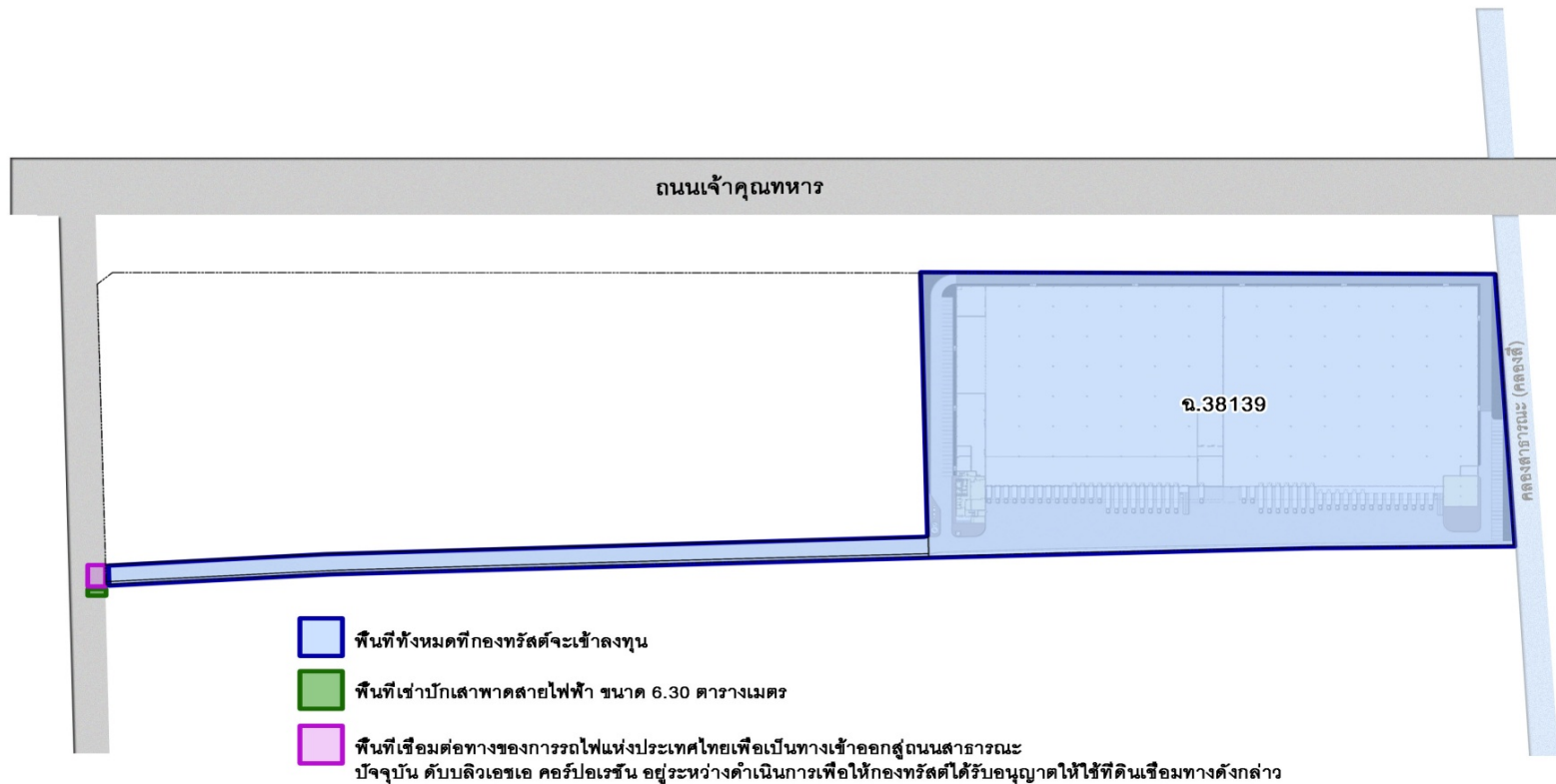


แผนภาพแสดงทางเข้าออกและบักเสापาดสายไฟฟ้าของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1
และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2



-  พื้นที่ทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
-  พื้นที่เข้าบักเสापาดสายไฟฟ้าขนาด 6.30 ตารางเมตร
-  พื้นที่เชื่อมต่อทางของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ
ปัจจุบัน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อยู่ระหว่างดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเชื่อม

แผนภาพที่ดินและที่ตั้งอาคารภายในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2



ภาพแสดงพื้นที่ภายนอกโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2



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

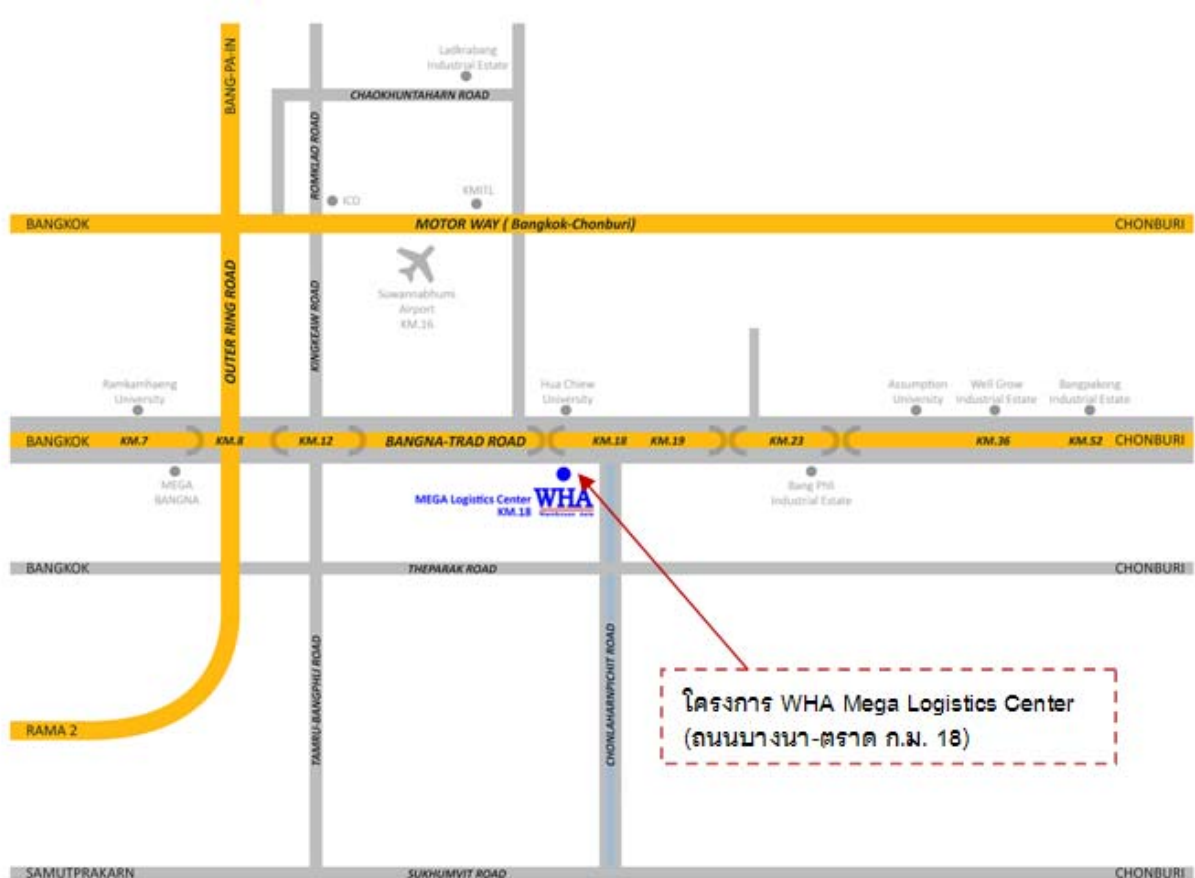
ที่ตั้ง: ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ

ระยะทาง โดยประมาณ:

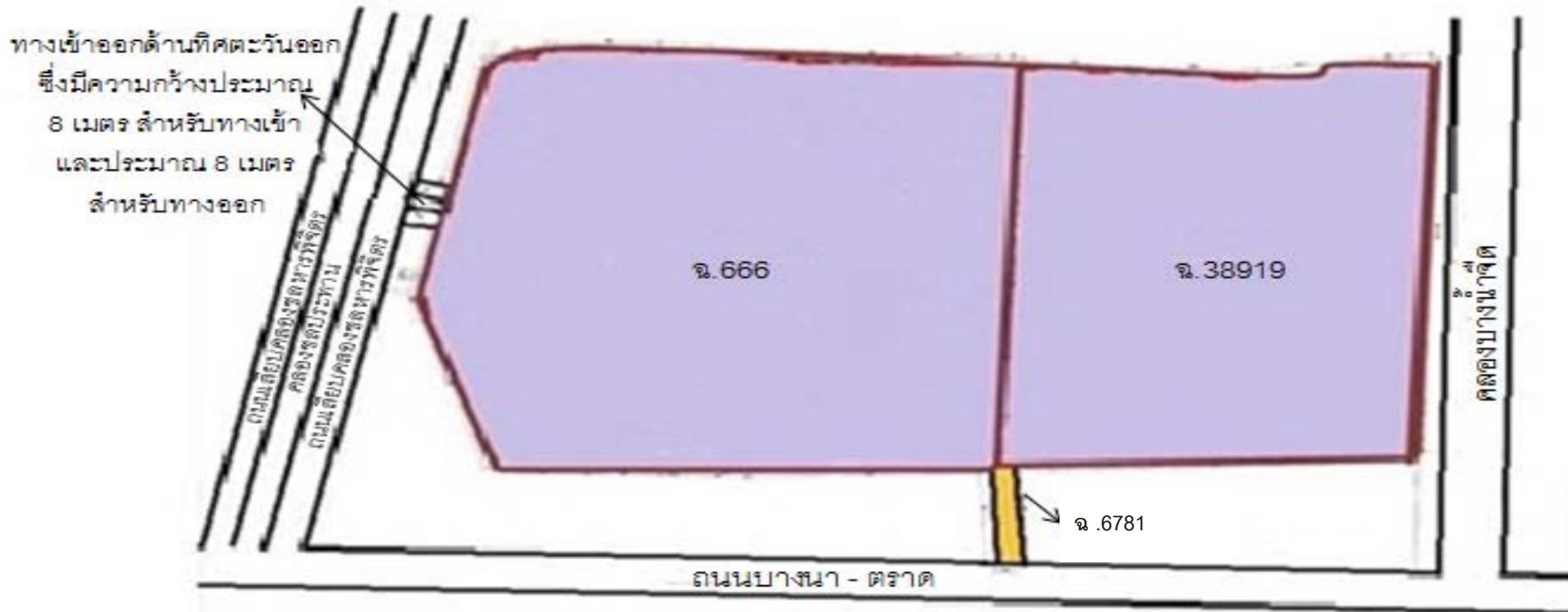
ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ 6.6 กม.

อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ 34.6 กม.

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

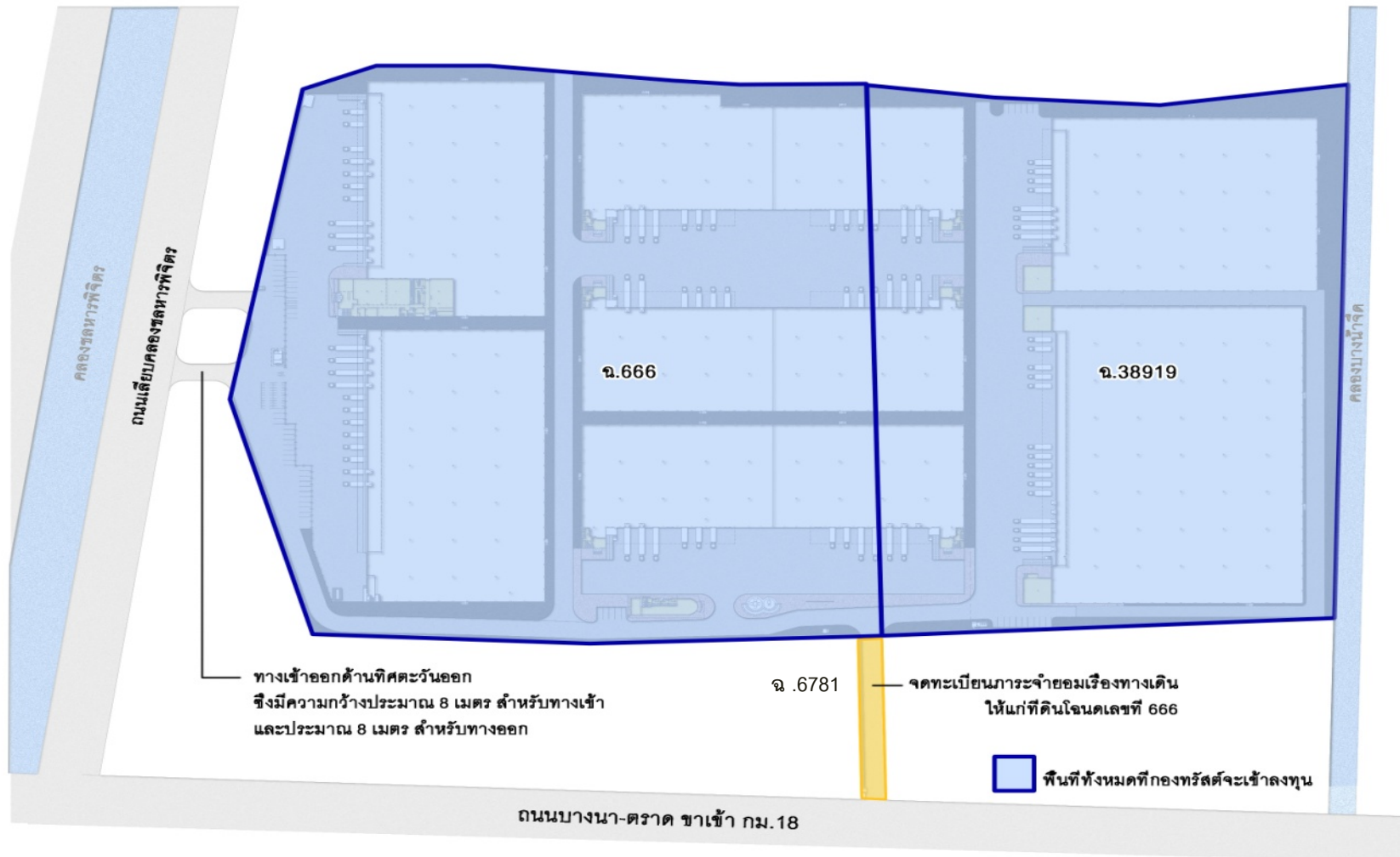


แผนภาพที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)



- พื้นที่ทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- จุดทะเบียนการะจำยอมเรื่องทางเดินให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 666

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



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



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

ที่ตั้ง: ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ

ระยะทาง โดยประมาณ:

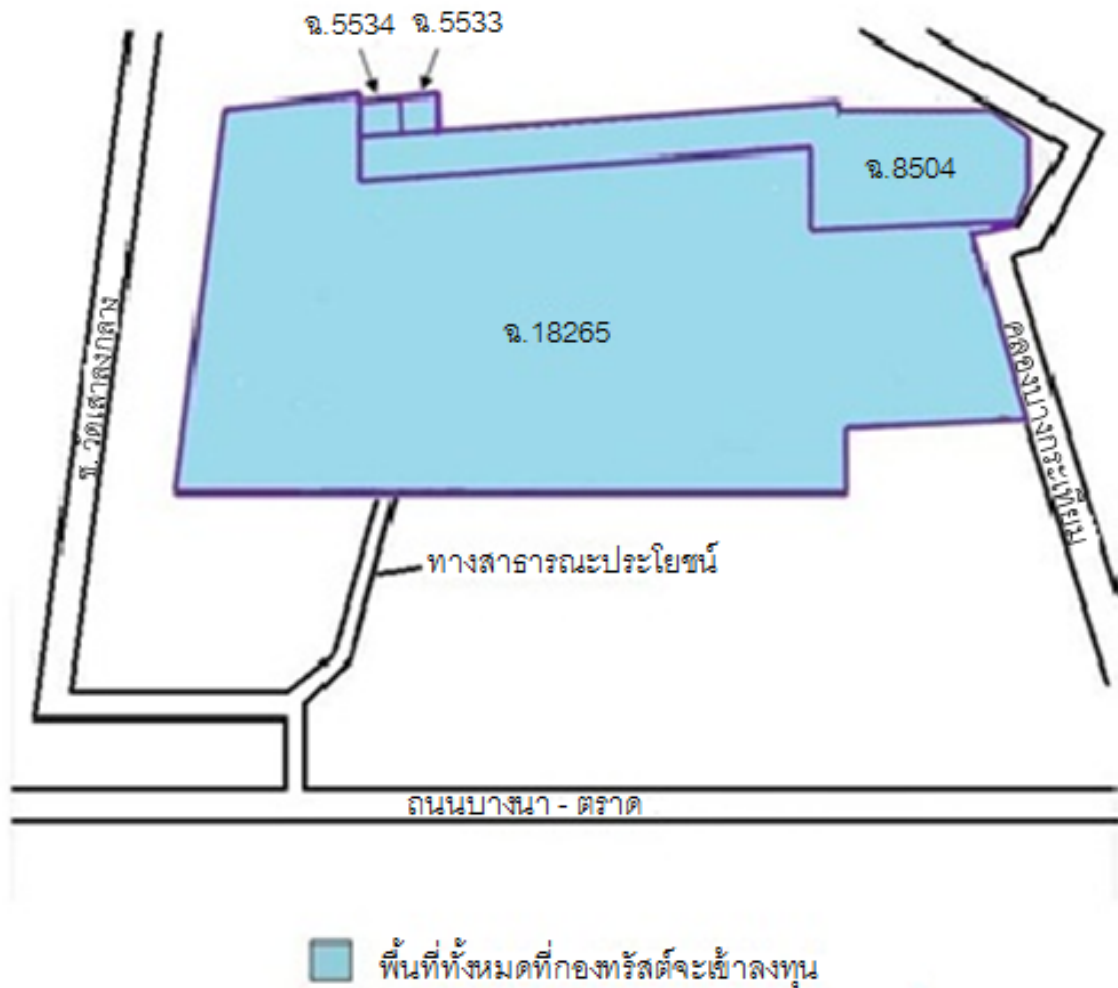
ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ 14.7 กม.

อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ 44.7 กม.

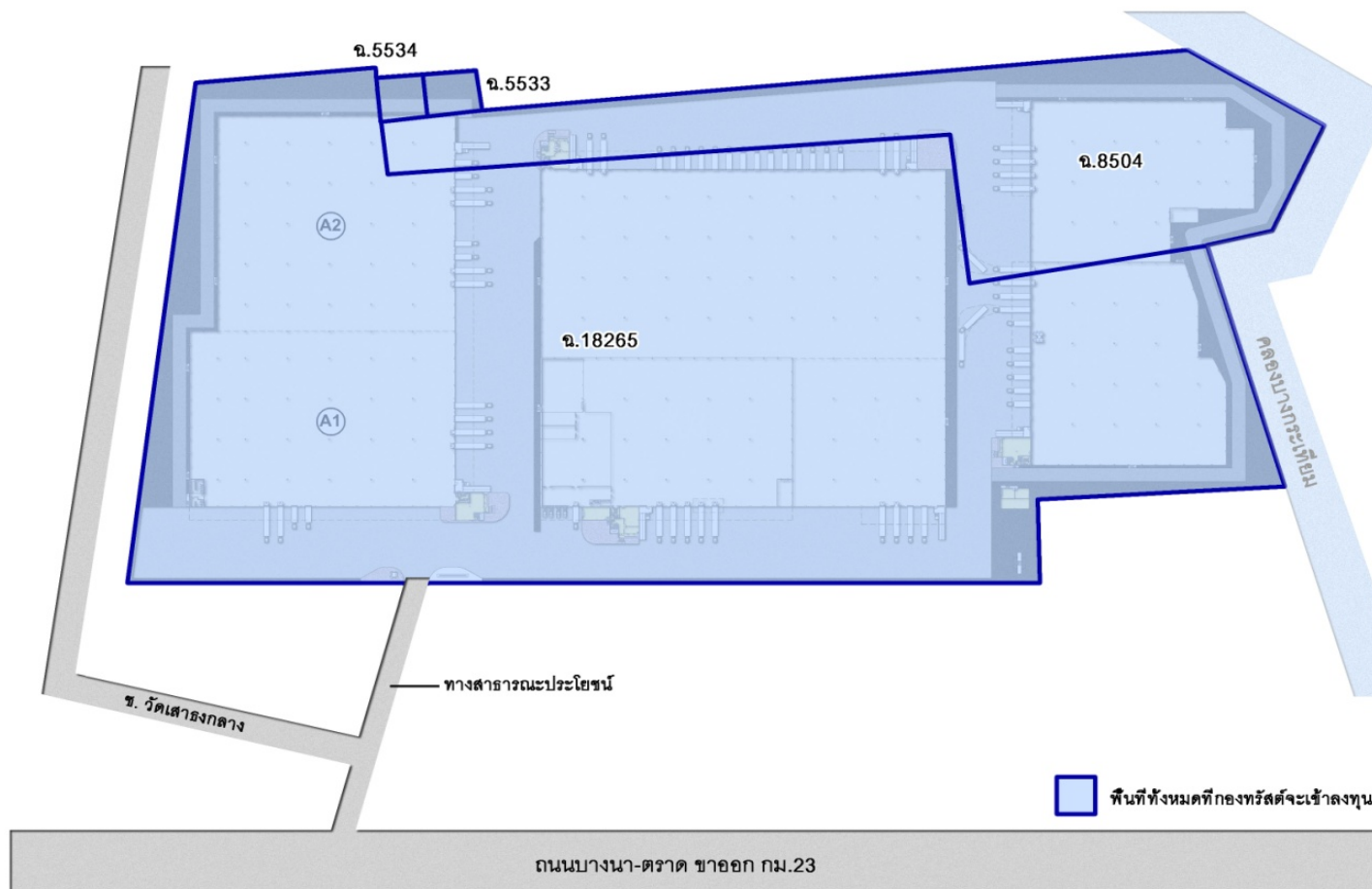
แผนภาพแสดงเส้นทางและถนนโดยรอบโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)



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



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



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



2.1.3 รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกลักษณะการถือครองและการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ที่ดิน อาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วยอาคารจำนวนทั้งสิ้น 11 หลัง รวมเป็นพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าจำนวนทั้งสิ้น 167,107.45 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 74,617.34 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 174 ไร่ 2 งาน 88.9 ตารางวา ได้แก่

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

กรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคารคลังสินค้า (Freehold) จำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับตึก 2 ชั้น) ตั้งอยู่ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 35,092.97 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 35 ไร่

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

สิทธิการเช่าที่ดิน(Leasehold)และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า (Freehold)จำนวน 7 หลังตั้งอยู่ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี(บางพลีใหญ่)จังหวัดสมุทรปราการมีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 72,179.48 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 23,976.30 ตารางเมตรบนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา และ

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

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า(Freehold)จำนวน 3หลัง ตั้งอยู่ตำบลบางเสาธงอำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการมีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 59,835 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 50,641.04 ตารางเมตรบนที่ดินซึ่งมีตามเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 65 ไร่ 21.9 ตารางวา

กองทรัสต์โดยทรัสต์ที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าของทั้ง 3 โครงการ ตลอดจนงานระบบต่างๆ ภายในอาคารจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการที่ดินและอาคารในโครงการเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ต่อไป

2.1.4 ภาพรวมและลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ

(1) ลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ

ภาพรวมและลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ แบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลัก ดังนี้

(1.1) โครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าให้เช่า

- (1.2) โครงการให้เช่าพื้นที่หลังคา เพื่อโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

(1.1) โครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าให้เช่า

โครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า (Logistic Facilities) ระดับพรีเมียม ให้เช่าและบริการ ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก รวมจำนวน 3 โครงการ ดังนี้

- (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และPhase2:พื้นที่ให้เช่ารวม 35,092.97ตารางเมตร
- (2) โครงการWHA Mega Logistics Center(ถนนบางนา-ตราด กม.18):พื้นที่ให้เช่ารวม 72,179.48ตารางเมตร
- (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23):พื้นที่ให้เช่ารวม 59,835ตารางเมตร
- พื้นที่ให้เช่ารวมทั้งหมด 167,107.45ตารางเมตร

รูปแบบโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกข้างต้นอาจแบ่งออกเป็น

- (1) โครงการในรูปแบบ Built-to-Suitซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เช่าแก่ผู้ประกอบการธุรกิจขนาดใหญ่ โดยมุ่งเน้นความเข้าใจและตอบสนองต่อความต้องการโดยเฉพาะเจาะจงของลูกค้าที่แตกต่างตามลักษณะการประกอบธุรกิจและกระบวนการปฏิบัติงานเป็นสำคัญ ซึ่งโครงการรูปแบบ Built-to-Suit ที่กองทรัสต์กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก คือโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และPhase2และ
- (2) โครงการในรูปแบบ Warehouse Farmซึ่งประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบ General Warehouse มาตรฐานสูง เพื่อรองรับการเติบโตทางธุรกิจและความต้องการขยายพื้นที่เช่าจากกลุ่มลูกค้าปัจจุบัน รวมทั้งรองรับกลุ่มลูกค้ารายใหม่ที่แม้ว่าจะมีความสนใจเช่าระยะสั้นในขณะนี้ แต่ยังมีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคตซึ่งโครงการรูปแบบ Warehouse Farmที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก คือ โครงการWHA Mega Logistics Center(ถนนบางนา-ตราด กม. 18)และโครงการWHA Mega Logistics Center(ถนนบางนา-ตราด กม.23)

ลักษณะของโครงการในรูปแบบ Built-to-Suit และ Warehouse Farm มีรายละเอียดดังนี้

(ก) **โครงการที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)**

โครงการในรูปแบบ Built-to-Suit คือ โครงการที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้าซึ่งจะเป็นโครงการที่มีพื้นที่ให้เช่าขนาดใหญ่ เพื่อตอบสนองความต้องการที่แตกต่างกันตามลักษณะการประกอบธุรกิจและกระบวนการปฏิบัติงานของผู้เช่าแต่ละราย โดยเน้นทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ โดยสัญญาเช่าของโครงการที่พัฒนาขึ้นในรูปแบบ Built-to-Suit ส่วนใหญ่จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่มีระยะเวลาเช่า(รวมระยะเวลาการเช่าตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยเฉลี่ยตั้งแต่ 5-10 ปีขึ้นไป และผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่าและการบริการเป็นเงินสดมูลค่าประมาณ 3-12 เดือนของค่าเช่าต่อปี โดยมีเงื่อนไขว่าหากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่กำหนดไว้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าชดเชยเท่ากับค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าอยู่ให้แก่ผู้ให้เช่า

การออกแบบอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าในโครงการ Built-to-Suit จะเป็นไปตามมาตรฐานสากลและคำนึงถึงประโยชน์การใช้งานสูงสุดของผู้เช่า อาทิเช่น การออกแบบพื้นที่ภายในอาคารเพื่อให้การหมุนเวียนของสินค้ามีประสิทธิภาพสูงสุด การกำหนดความสูงของพื้นและเส้นทางการเข้าออกของรถขนส่งขนาดใหญ่เพื่อการขนถ่ายสินค้าเป็นไปอย่างรวดเร็ว รวมทั้งการออกแบบให้ชั้นวางสินค้ามีความยืดหยุ่นและสามารถปรับให้เหมาะสมกับกระบวนการปฏิบัติงานของผู้เช่า ซึ่งช่วยให้การจัดวาง/บรรจุสินค้าเกิดความคล่องตัวและลดความผิดพลาด เป็นต้น ตลอดจนโครงการจะตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ที่เหมาะสมแก่การเป็นศูนย์การกระจายสินค้าที่ดี ซึ่งมีพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไปซึ่งโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 จะตั้งอยู่บนเส้นทางที่สามารถเข้าถึงท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและตั้งอยู่ใกล้ถนนมิตรภาพสายลาดกระบังอีกทั้งสามารถเชื่อมต่อการคมนาคมเส้นทางหลักได้อย่างสะดวกจึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางขนส่งสินค้ามายังกรุงเทพมหานคร หรือกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย รวมถึงต่างประเทศ ซึ่งเป็นการช่วยลดต้นทุนการขนส่งในระยะยาวให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

(ข) **โครงการ Warehouse Farm**

จากปริมาณความต้องการเช่าอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่เพิ่มมากขึ้นนั้น โครงการ Warehouse Farm ภายใต้ชื่อโครงการ Mega Logistics Center จะประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบ General Warehouse มาตรฐานสูง โดยโครงการประเภท Built-to-Suit ใน Warehouse Farm จะมีขนาดโครงการตั้งแต่ 7,500 ตาราง

เมตรขึ้นไป ในขณะที่พื้นที่เช่าของโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) จะมีขนาดเล็กกว่าโดยมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยต่ออาคารตั้งแต่ 3,000 ถึง 5,000 ตารางเมตร ถึงแม้ว่าจะมีขนาดพื้นที่เช่าและอาคารที่เล็กกว่าโครงการแบบ Built-to-Suit โครงการส่วน General Warehouse ยังคงไว้ซึ่งรูปแบบและมาตรฐานของอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีคุณภาพสูง โดยโครงการ Warehouse Farm จะช่วยรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้าปัจจุบัน และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ที่แม้ว่าจะมีความสนใจเช่าระยะสั้น ในขณะนี้ แต่ยังมีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคต

โครงการ Warehouse Farm นั้นตอบสนองจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ไว้ในอนาคต โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่สำหรับโครงการแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว(รวมระยะเวลาเช่าตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า)5-10 ปีขึ้นไป ในขณะที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของโครงการแบบ General Warehouse จะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีอายุสัญญาโดยเฉลี่ย 3 ปี แต่จะเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้เช่นเดียวกับโครงการแบบ Built-to-Suit

โครงการ Warehouse Farm ยังจัดให้มีการให้บริการการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการ เช่น ค่าไฟฟ้าของส่วนกลาง ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าซ่อมแซมถนนและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการ เป็นต้น

(1.2) การให้เช่าพื้นที่หลังคา เพื่อโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

การให้เช่าพื้นที่หลังคาของโครงการที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกนี้จะเป็นพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center(ถนนบางนา-ตราด กม.18)เฉพาะอาคารA อาคาร CD และ อาคาร EF รวมพื้นที่หลังคาให้เช่าบนอาคารดังกล่าว23,976.30 ตารางเมตรและโครงการWHA Mega Logistics Center(ถนนบางนา-ตราด กม.23) รวมพื้นที่หลังคาบนอาคารดังกล่าว50,641.04 ตารางเมตร ดังนั้นพื้นที่ให้เช่าหลังคาทั้ง 2 โครงการ รวมทั้งหมด74,617.34 ตารางเมตร

(2) กลยุทธ์การแข่งขัน

ในการบริหารจัดการโครงการที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกนั้น บริษัทฯ มีเป้าหมายในการให้บริการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า(logistics facilities) อย่างครบวงจร รวมทั้งความสามารถในการสร้างกำไร เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนั้นบริษัทฯในฐานะผู้จัดการ

กองทรัสต์ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงมีนโยบายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอและส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาวเพื่อให้เกิดผลดีที่สุดต่อการพัฒนาและเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และให้ความสำคัญต่อการให้บริการและเอาใจใส่แก่ผู้เช่าในด้านการบริหารจัดการต้นทุนโลจิสติกส์ เพื่อให้ผู้เช่ามั่นใจได้ว่าการเช่าโครงการจะสามารถช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบกิจการของผู้เช่าและบริหารจัดการด้านโลจิสติกส์ เช่น

- สร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า/ผู้เช่าพร้อมรับฟังข้อเสนอแนะเพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สินและ/หรือการให้บริการเพื่อรักษาระดับคุณภาพให้สูงสุดอยู่เสมอ
- ประเมินและปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าและสถานการณ์ทางการตลาดเมื่อต้องหาผู้เช่าใหม่หรือต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมเพื่อให้มีอัตราค่าเช่าสูงสุดและเพื่อเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์และมุ่งเน้นในการให้บริการที่ดีและมีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง
- พัฒนาประสิทธิภาพในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- เพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance)
- ประเมินระดับการบริการเพื่อพัฒนาศักยภาพและสร้างโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ

(2.1) กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

(2.1.1) คุณภาพของโครงการและการตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของผู้เช่า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการด้านโลจิสติกส์ให้กับผู้เช่า

อาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า แบบ Built-to-Suit ถูกออกแบบและพัฒนาขึ้นให้ตรงตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า โดยตอบสนองความต้องการเชิงลึกและข้อจำกัดในด้านต่างๆ ของผู้เช่าสูงสุด ทั้งในเรื่องของสถานที่ตั้งของโครงการ รวมถึงรายละเอียดรูปแบบต่างๆ ที่ผู้เช่าต้องการ จึงทำให้ผู้เช่าได้โครงการที่ตรงตามความต้องการที่เฉพาะเจาะจงและเป็นไปตามมาตรฐานในระดับสากล โดยรูปแบบโครงสร้างจะสามารถตอบสนองความต้องการที่ซับซ้อนของผู้เช่าโดยคำนึงถึงรายละเอียดในการใช้งานทั้งหมด เช่น รูปแบบการวางตำแหน่งเสา ประสิทธิภาพในการรับน้ำหนักของพื้นอาคาร และความสูง (Clear Height) ของอาคารที่เหมาะสมกับการใช้งานของลูกค้า จำนวนและการวางตำแหน่งประตู วางตำแหน่งสำหรับขนถ่ายสินค้าและการปรับระดับพื้นให้มีความเรียบ (flatness) ที่เหมาะสมกับการจัด

วางชั้นวางสินค้า (Rack) ระดับของพื้นอาคารที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบระบายอากาศ และ ระบบควบคุมอุณหภูมิ ดังนั้น โครงการดังกล่าวจึงสามารถตอบสนองการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ การเก็บ บรรจุกะจ่าย และ ผลิตสินค้าภายใต้ต้นทุนที่เหมาะสมและสามารถควบคุมได้

(2.1.2) **คุณภาพของคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ภายใต้โครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse)**

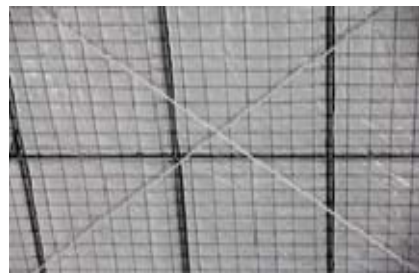
บริษัทฯ ได้มีแผนการและกลยุทธ์ในการจัดหาอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) คุณภาพสูงให้เช่าเพื่อรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้าปัจจุบัน และตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั่วไป ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในการรักษาฐานลูกค้า

ตัวอย่างคุณสมบัติของโครงสร้างของโครงการ



หลังคาเมทัลชีทแบบไร้รอยต่อ

หลังคาเมทัลชีทแบบไร้รอยต่อ ช่วยลดปัญหาการรั่วระหว่างรอยต่อหลังคา



หลังคาฉนวนกันความร้อน

วัสดุฉนวนกันความร้อนที่ติดตั้งภายใต้หลังคา ซึ่งประกอบไปด้วยช่องอากาศที่ช่วยลดอุณหภูมิภายในอาคาร ทำให้การเก็บรักษาคุณภาพของสินค้าเป็นไปได้ดีขึ้น



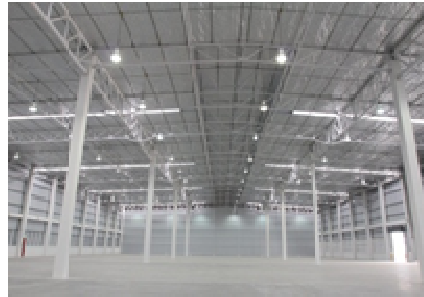
ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ

บานเกล็ดช่องระบายอากาศและ bird screen รอบตัวอาคาร และการติดตั้งหลังคาในตำแหน่งที่สูงกว่าปกติทำให้การไหลเวียนของอากาศภายในอาคารดีขึ้น



หลักเกณฑ์การจัดการสถานะแวดล้อม

โครงสร้างชั้นพื้นฐานในอาคาร เช่น ระบบการกระจายสินค้าตัวคลังสินค้าและโรงงานผลิต ได้รับการพัฒนาขึ้นตามมาตรฐานสากล ตัวอย่างเช่น การออกแบบโครงสร้างอาคารที่ลดการสะสมของฝุ่นและสิ่งสกปรก และการป้องกันปลวกและแมลง เป็นต้น



พื้นแบบ Burnished Floor ที่มีความแข็งแรง

โครงสร้างพื้นที่ทำจากวัสดุคอนกรีตที่แข็งแรงกว่า วัสดุคอนกรีตทั่วไปอีกทั้งยังได้นำ Burnished Floor ซึ่งเป็นเทคโนโลยีใหม่ล่าสุดในการเคลือบเงาพื้นผิวมาใช้ในการพัฒนาอาคาร ซึ่งเทคโนโลยีจะช่วยป้องกันการเกิดรอยขีดข่วนและรอยถลอกจากการใช้งานหนัก และยังช่วยลดการสะสมของฝุ่นและการเกิดรอยแตกของพื้น

(2.1.3) บริการที่ครบวงจร

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความพร้อมทั้งด้านแหล่งเงินทุน ความรู้ประสบการณ์ และเทคโนโลยีที่ทันสมัยจึงทำให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถให้บริการที่ครบถ้วน ครอบคลุมถึงการออกแบบ จัดการ และแก้ปัญหาด้านโลจิสติกส์ให้แก่ลูกค้าในทุกๆ ด้าน อาทิเช่น การบริหารจัดการโครงสร้างก่อสร้าง นอกจากนี้ยังรวมไปถึง การจัดการและให้คำปรึกษาเพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆ ทางด้านโลจิสติกส์ที่มีความซับซ้อนและเฉพาะเจาะจง ด้วยประสบการณ์การพัฒนาโครงการของผู้บริหารของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น การให้บริการแบบครบวงจร (One-stop service) ให้แก่ผู้เช่าระดับพรีเมียมรวมถึงผลงานที่พิสูจน์แล้วจากการให้บริการครบวงจรกับลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่คือ บริษัทข้ามชาติที่มีความต้องการที่ค่อนข้างซับซ้อนกว่าผู้เช่าทั่วไป จึงทำให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความโดดเด่นแตกต่างจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ

(2.1.4) ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ริเริ่มในการให้บริการเช่าพื้นที่สร้างอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานคุณภาพสูงที่ได้รับความนิยมไว้วางใจจากลูกค้ามานานจึงทำให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความเชี่ยวชาญในการจัดการและสามารถนำระบบเทคโนโลยีและความรู้ด้านต่างๆ มาใช้ในการออกแบบโครงการ ซึ่งรวมถึง

การจัดวางตำแหน่งภายในอาคารและการก่อสร้างที่เหมาะสมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินค้าของผู้เช่าให้มีการหมุนเวียนในเวลาที่สูงลง รวมทั้งช่วยให้ผู้เช่าสามารถขนส่งสินค้าได้รวดเร็วและเกิดข้อผิดพลาดน้อยที่สุด

(2.2) กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

สถานที่ตั้งของโครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งนี้ เป็นทำเลที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ ซึ่งสามารถสนองตอบความต้องการของลูกค้า พร้อมช่วยส่งเสริมการดำเนินงาน ตลอดจนลดต้นทุนทางด้านโลจิสติกส์ให้แก่ลูกค้าได้ สถานที่ตั้งที่ตื้นนั้นจะต้องตอบสนองเรื่องค่าขนส่ง และระยะเวลาที่ใช้ในการขนส่งและกระจายสินค้า ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการตัดสินใจประสิทธิภาพ และประสิทธิผลของการปฏิบัติงานด้านโลจิสติกส์ โดยเหตุผลของการพิจารณาสถานที่ตั้งของโครงการนั้นเป็นทำเลที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ สามารถพิจารณาจากปัจจัยหลัก ดังนี้

- **เส้นทางคมนาคม** : ทำเลที่ตั้งโครงการมีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้โดยสะดวก มีสภาพที่ดีสามารถเข้าถึงได้ในทุกฤดูกาล รวมทั้งเป็นเส้นทางเดินทางที่ช่วยให้ผู้เช่าประหยัดต้นทุนด้านการขนส่งสูงสุด โครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งนี้ตั้งอยู่บริเวณลาดกระบัง และถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถเข้าถึงท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ หรือท่าเรือแหลมฉบังได้ง่าย จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางขนส่งและกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย รวมถึงต่างประเทศซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี
- **แหล่งสินค้า** : การพัฒนาคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า จะเกี่ยวข้องโดยตรงกับสภาพของวงจรสินค้าจากผู้ผลิตไปยังผู้บริโภคผ่านสื่อกลางคือ แหล่งซื้อขายต่างๆ เช่น ไฮเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าปลีก-ค้าส่ง และตลาดซื้อขายอื่นๆ ดังนั้นทำเลที่ตั้งที่ดีจะต้องคำนึงถึงตำแหน่งที่สมดุลระหว่างแหล่งสินค้ากับตลาดซื้อขาย และสมดุลระหว่างแหล่งผลิตที่มีกำลังการผลิตที่มากน้อยต่างกัน ซึ่งจะช่วยให้กระบวนการกระจายสินค้าเกิดค่าใช้จ่ายที่น้อยที่สุด และยังเป็นการสะดวกในการติดต่อธุรกิจอีกด้วย

(3) ลักษณะลูกค้าของโครงการ

(3.1) ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าจากทั้งในและต่างประเทศ

ผู้เช่ากลุ่มนี้เข้าอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า เพื่อผลิตและกระจายสินค้าไปยังลูกค้าและผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย ตลอดจนในระหว่างภูมิภาค

ของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community หรือ AEC) ด้วย ทั้งนี้ โครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ สามารถตอบสนองความต้องการการดำเนินงานที่ซับซ้อนได้เต็มรูปแบบของลูกค้า เนื่องจากเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่สำคัญต่อประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจและต้นทุนด้านโลจิสติกส์โดยรวมของผู้เช่ากลุ่มนี้

- **กลุ่มผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่จากต่างประเทศ**ซึ่งมีความต้องการและตระหนักถึงความสำคัญของศูนย์กระจายสินค้าที่มีความซับซ้อน และมีคุณภาพสูง ความแข็งแกร่งของพื้นที่อาคารที่สามารถทนต่อการรับน้ำหนัก รูปแบบของการจัด floor plan และการจัดวางระยะห่างของเสาให้เหมาะสมกับการใช้งาน ระบบระบายอากาศและระบบควบคุมอุณหภูมิ นอกจากนี้บริษัทข้ามชาติเหล่านี้ยังต้องการความเชื่อมั่นในด้านคุณภาพ และการให้บริการภายหลังเข้าใช้พื้นที่เช่า ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าประเภทดังกล่าวของโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ เช่น บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท สตาร์บัคส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นต้น
- **กลุ่มผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าในประเทศ**เป็นกลุ่มผู้เช่าที่เห็นความสำคัญและต้องการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ ที่ผ่านมากลุ่มผู้เช่าเหล่านี้จะทำการสร้างและจัดการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าด้วยตัวเอง อย่างไรก็ตามแนวโน้มรูปแบบการลงทุนเพื่อจัดเก็บและบริหารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานได้มีการปรับเปลี่ยนจากการลงทุนเอง ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนสูง ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญ และมีความยืดหยุ่นต่ำ โดยพัฒนาอยู่ในรูปแบบของใช้บริการของบุคคลภายนอก (outsource) (แนวโน้มดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศออสเตรเลีย สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น และ ประเทศอื่นๆ) เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้ทัดเทียมนานาชาติการเจริญเติบโตของธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics providers: 3PLs) มีแนวโน้มที่สูงขึ้น

(3.2) ผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics providers: 3PLs)

โดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากต่างประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารและจัดการด้านโลจิสติกส์โดยทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลการกระจายสินค้าและการขนส่งที่ไม่ใช่ธุรกิจหรือความสามารถหลักของบริษัทเจ้าของสินค้า โดยบริษัทเหล่านี้จะเป็นผู้ลงทุนในการสร้างเครือข่ายการกระจายสินค้านับตั้งแต่การจัดการพาหนะขนส่ง การจัดหาคลังสินค้า การจัดหาบุคลากรปฏิบัติงาน อุปกรณ์ และระบบสนับสนุนการปฏิบัติงาน เป็นต้น ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าประเภทดังกล่าวของโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ เช่น บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท เอพีแอล โลจิสติกส์ เอสวีซี เอส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นต้น

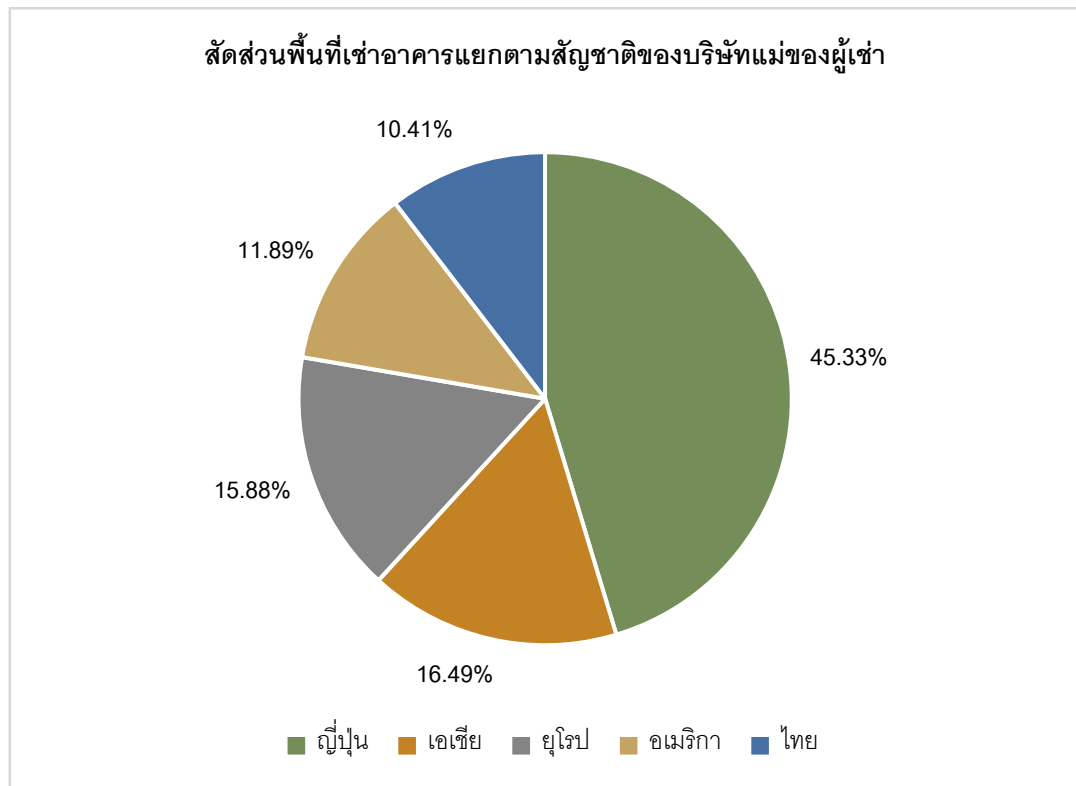
จำนวนพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดของกองทรัสต์ (ตารางเมตร) แยกตามประเภทกลุ่มลูกค้า

ตารางแสดงอัตราส่วนผู้เช่าทรัพย์สินแยกตามสัญชาติของบริษัทแม่ของผู้เช่า
ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

สัญชาติของบริษัทแม่ของผู้เช่า	พื้นที่เช่าอาคาร	ร้อยละ
ญี่ปุ่น	73,788.37	45.33
เอเชีย	26,831.35	16.49
ยุโรป	25,853.35	15.88
อเมริกา	19,359.69	11.89
ไทย	16,934.69	10.41
รวม	162,767.45	100.00

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

หมายเหตุ : ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 จำนวน 4,340 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า



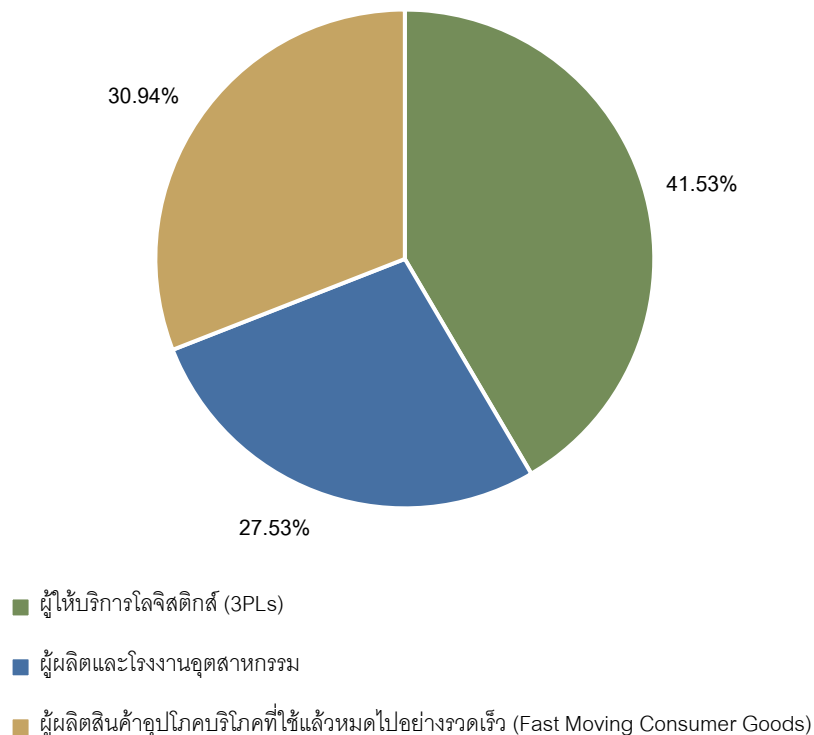
ตารางแสดงอัตราส่วนผู้เช่าทรัพย์สินแยกตามประเภทธุรกิจ
ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่เช่าอาคาร	ร้อยละ
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs)	67,597.41	41.53
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม	44,813.00	27.53
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods)	50,357.04	30.94
รวม	162,767.45	100.00

ที่มา: ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

หมายเหตุ : ไม่รวมพื้นที่เช่าบางส่วนของอาคารของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 จำนวน 4,340 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

สัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารแยกตามประเภทธุรกิจ



**ตารางแสดงอัตราส่วนผู้เช่าทรัพย์สินแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า
ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน**

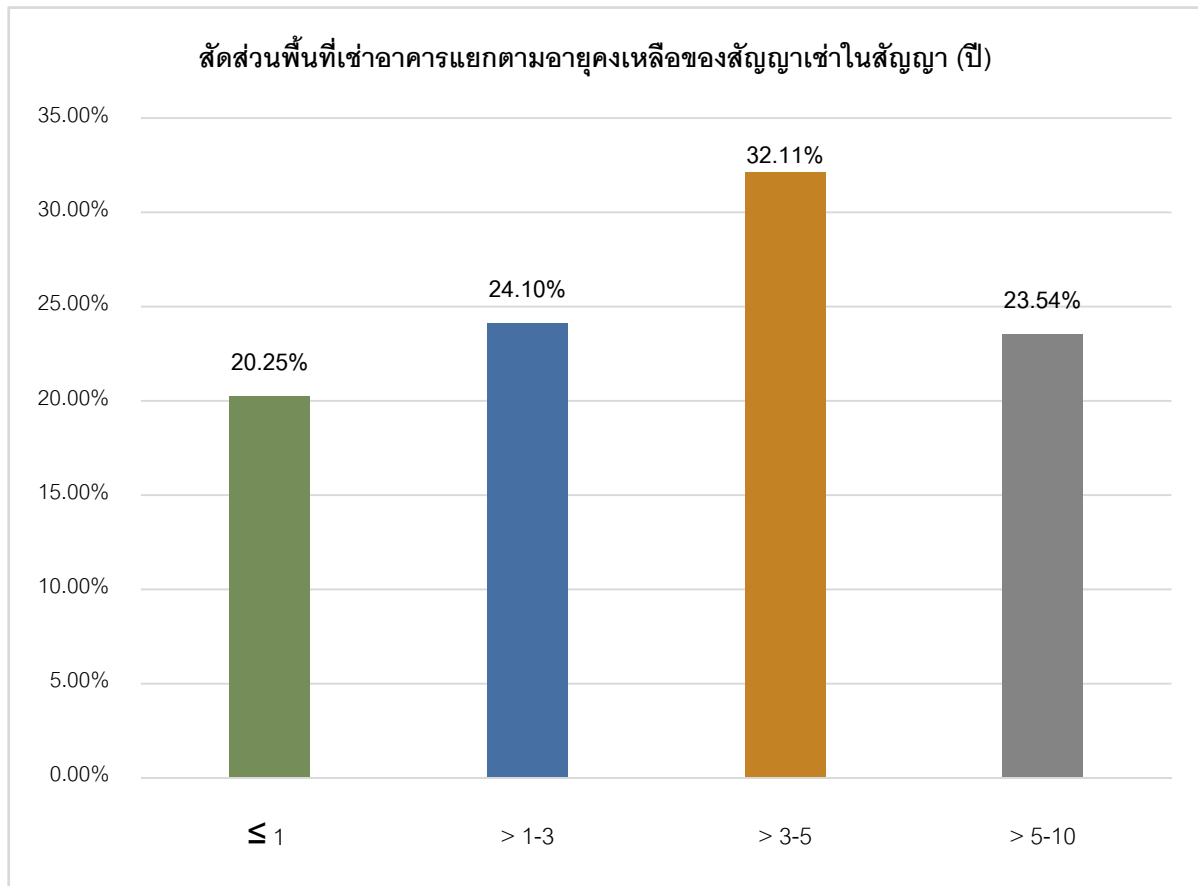
อายุคงเหลือของสัญญา เช่า (ปี)	พื้นที่เช่าอาคาร	ร้อยละ
≤ 1	32,958.06	20.25
>1-3	39,221.42	24.10
> 3-5	52,266.00	32.11
> 5-10	38,321.97	23.54
รวม	162,767.45	100.00

ที่มา: ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

หมายเหตุ * บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H เช่าทรัพย์สินแบบเดือนต่อเดือน และฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อยู่ระหว่างขั้นตอนการเจรจาทำสัญญาเช่าและบริการระยะยาวกับผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า (1) หากในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าทั้งหมดจำนวนให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ (2) หากในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H แต่ผู้เช่าดังกล่าวชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเฉพาะส่วนต่างของค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา 1 ปี ดังกล่าว ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถจัดหาผู้เช่าใหม่มาเช่าอาคารคลังสินค้า H ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 1 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าไม่ด้อยไปกว่าอัตราที่ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ชำระ ทั้งนี้ หากผู้เช่าใหม่ที่ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจัดหามานั้น ชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเฉพาะส่วนต่างของค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน แต่ไม่เกินกว่าระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน นอกจากนี้ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะวางเงินจำนวน 2,147,156.55 บาท เพื่อเป็นประกันการชำระเงินค่าเช่าดังกล่าว

** ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 จำนวน 4,340 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการเจรจาและจัดทำสัญญาเช่า

*** ไม่รวมการต่ออายุสัญญาเช่า



ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าของผู้เช่าปัจจุบันของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) อยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าระหว่าง 120-200 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน

(4) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

ปัจจุบัน ทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดของผู้เช่าแต่ละโครงการ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ดังนี้

(4.1) โครงการอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าให้เช่า

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนการเช่าของ ผู้เช่าต่อพื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของ ระยะเวลาเช่า	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2						
	1.1 โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1					
	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	18,155.97	10.86	100	30 กันยายน 2564	6ปี11 เดือน
	1.2 โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2*					
	บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)**	12,597.00	7.54	-	14 มีนาคม 2568	10 ปี
	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า*	4,340.00	2.60	-	31 ตุลาคม 2560*	3ปี*
	รวมพื้นที่เช่า	35,092.97	21.00			
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)						
	บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด	19,944.99	11.93	100	31 มีนาคม 2558	5 เดือน
	บริษัท เอฟแอล โลจิสติกส์ เอสวีซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	2.60	100	31 ธันวาคม 2559	2 ปี 2 เดือน

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนการเช่าของ ผู้เช่าต่อพื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่1 พฤศจิกายน 2557 (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของ ระยะเวลาเช่า	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า ณ วันที่1 พฤศจิกายน 2557
	บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	2.60	100	14 สิงหาคม 2560	2 ปี 9 เดือน 14 วัน
	บริษัท เคอร์รี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	2.60	100	28 กุมภาพันธ์ 2558	4 เดือน
	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	2.60	100	31 สิงหาคม 2558	10 เดือน
	บริษัท คากะ อิเล็กทรอนิกส์(ประเทศไทย) จำกัด	4,692.69	2.80	100	31 พฤษภาคม 2560	2 ปี 7 เดือน
	บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	4,337.69	2.60	-	31 พฤษภาคม 2557	****
	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	25,853.35	15.46	100	15 มกราคม 2560	2 ปี 2 เดือน 15 วัน
	รวมพื้นที่เช่า	72,179.48	43.19			
3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)						
	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	44,813***	26.82	100	31 มีนาคม 2561	3 ปี 5 เดือน
	บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	7,453	4.46	100	31 มีนาคม 2561	3 ปี 5 เดือน
	บริษัท สตาร์บัสส์ คอฟฟี่(ประเทศไทย) จำกัด	7,569	4.53	100	31 พฤษภาคม 2564	6 ปี 7 เดือน
	รวมพื้นที่เช่า	59,835.00	35.81			
รวมพื้นที่เช่าทุกโครงการ		167,107.45	100.00			

ที่มา:ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น

หมายเหตุ * ทั้งนี้ ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่าในกรณีที่ไม่มีการเช่าค้ำประกันสัญญาซื้อขายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ในวันที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 165 บาทเป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปี ดังกล่าว ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้

โดยมีระยะเวลาการเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าวไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท รายละเอียดเพิ่มเติมโปรดพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ

- ** บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารคลังสินค้าโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 พื้นที่เช่าจำนวน 12,597 ตารางเมตร ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 19 กันยายน 2557 กำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี (ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2558 ถึงวันที่ 14 มีนาคม 2568) ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงก่อนวันที่ 15 มีนาคม 2558 และเมื่อเริ่มระยะเวลาการเช่าพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระค่าเช่าเพิ่มเติมให้กองทรัสต์ส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท ให้ครบตารางเมตรละ 165 บาทเป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าพื้นที่ดังกล่าวรายละเอียดเพิ่มเติมโปรดพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ
- *** พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าจะลดจาก 44,813 ตารางเมตรเป็น 40,416 ตารางเมตรหากมีการต่ออายุสัญญาในปี 2561 โดยผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าในส่วนอาคาร B2 ซึ่งกองทรัสต์จะนำออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายอื่นต่อไป
- **** บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H เซ็นทรัลพลาซ่าแบบเดือนต่อเดือน และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อยู่ระหว่างขั้นตอนการเจรจาทำสัญญาเช่าและบริการระยะยาวกับผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า (1) หากในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อนเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ (2) หากในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H แต่ผู้เช่าดังกล่าวชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเฉพาะส่วนต่างของค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา 1 ปี ดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถจัดหาผู้เช่าใหม่มาเช่าอาคารคลังสินค้า H ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 1 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ชำระ ทั้งนี้ หากผู้เช่าใหม่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจัดหามา นั้น ชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเฉพาะส่วนต่างของค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน แต่ไม่เกินกว่าระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะวางเงินจำนวน 2,147,156.55 บาท เพื่อเป็นประกันการชำระเงินค่าเช่าดังกล่าว

(4.2) โครงการให้เช่าพื้นที่หลังคา เพื่อโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนการเช่าของ ผู้เช่าต่อพื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่1 พฤศจิกายน 2557 (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของ ระยะเวลาการเช่า	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า ณ วันที่1 พฤศจิกายน 2557
1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)						
	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด	23,976.30	32.13	100	29เมษายน 2582*	ประมาณ 24ปี 6 เดือน
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)						
	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทร่วมทุน ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น**	50,641.04	67.87	100	31ตุลาคม 2582*	25 ปี*
รวมพื้นที่เช่าหลังคา		74,617.34	100.00			

หมายเหตุ * ระยะเวลาการเช่า 25 ปี นับแต่วันเริ่มต้นระยะเช่าคือวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง ซึ่งเป็นวันที่ 30 เมษายน 2557

** พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)ยังไม่มีผู้เช่าแต่ประการใด เนื่องจากอยู่ระหว่างการรอเปิดประมูลโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อเช่าพื้นที่หลังคาของหน่วยงานราชการ หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปีนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ได้ข้อยกเว้นไปกว่าเดิมซึ่งผู้ที่จะเช่าหลังคาคือ บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่จะประมูลโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาดังนั้น หากไม่มีผู้เช่าหลังคาในช่วง 25 ปี ดังกล่าว วันสิ้นสุดของสัญญาเช่าวันที่ 31 ตุลาคม 2582 คือ วันที่สิ้นสุดระยะเวลาที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระค่าเช่าให้ และอายุคงเหลือของสัญญาเช่า ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน 25 ปีนั้น คือ ระยะเวลาที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระค่าเช่าให้

(5) **ช่องทางในการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์**

การจัดหาลูกค้าจำเป็นต้องอาศัยการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มลูกค้ารวมถึงต้องอาศัยชื่อเสียงและประสบการณ์การทำงานในอดีตที่สั่งสมมาเป็นระยะเวลานาน ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีช่องทางหลักในการจัดหาผู้เช่า ได้แก่

- การประมูลงาน – ลูกค้าที่สนใจจะติดต่อ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยตรงเพื่อให้เข้าร่วมประมูลงานแข่งกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ที่มีแผนการลงทุนครั้งแรก หรือต้องการขยายหรือปรับปรุงงานด้านโลจิสติกส์ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยลูกค้าจะพิจารณาจากผลงานที่ผ่านมาในอดีต และติดต่อให้บริษัทฯ ยื่นซองประมูลงาน
- การอ้างอิง(Referral) และการขยายพื้นที่เช่าของกลุ่มลูกค้าปัจจุบัน การส่งเสริมการขายที่ได้ผลอย่างชัดเจน คือ ผลงานในอดีต เนื่องจากการสร้างความเชื่อมั่นให้ผู้เช่า คือ หัวใจสำคัญสำหรับการส่งเสริมการขาย

(6) **กิจกรรมทางการตลาด**

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการจัดทำกิจกรรมการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญอื่นๆ อย่างเช่น การติดต่อเสนองานกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรม หน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า และตัวกลางอื่นๆ นอกจากนี้ ยังมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาดอื่นๆ ที่มุ่งเน้นการสื่อสารกลุ่มลูกค้าโดยตรง อันได้แก่ สิ่งพิมพ์เอกสารเชิญชวน การโฆษณาผ่านทางเว็บไซต์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณต่าง ๆ รวมถึงการเข้าร่วมงานสัมมนา และการประชุมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

2.1.5 ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินก่อนที่จะมีการลงทุนโดยกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการย้อนหลังสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 ตามที่ได้แสดงไว้ในตารางด้านล่างนี้ โดยอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

ทรัพย์สิน	ประเภท	อัตราการเช่าเฉลี่ย ⁶ (ร้อยละ)				พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)				รายได้ (ล้านบาท)				กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)			
		2554	2555	2556	งวดเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 ก.ย. 2557	2554	2555	2556	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 2557	2554	2555	2556	งวดเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 ก.ย. 2557	2554	2555	2556	งวดเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 ก.ย. 2557
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 ¹	กรรมสิทธิ์ ⁴	100.00	100.00	100.00	100.00	18,155.97	18,155.97	18,155.97	18,155.97	8.17	32.68	32.68	25.86	8.12	32.37	32.36	25.31
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ²	กรรมสิทธิ์ ⁴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ³	สิทธิการเช่า 26 ปี 9 เดือน ⁵	100.00	100.00	100.00	100.00	8,675.38	72,179.48	72,179.48	72,179.48	3.69	94.52	120.48	90.20	3.13	82.19	107.08	79.33

ทรัพย์สิน	ประเภท	อัตราการเช่าเฉลี่ย ⁶ (ร้อยละ)				พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)				รายได้ (ล้านบาท)				กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)			
		2554	2555	2556	งวดเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 ก.ย. 2557	2554	2555	2556	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 2557	2554	2555	2556	งวดเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 ก.ย. 2557	2554	2555	2556	งวดเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 ก.ย. 2557
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ⁴	กรรมสิทธิ์	-	-	100.00	100.00	-	-	59,835.00	59,835.00	-	-	59.66	86.09	-	-	59.03	84.27
	รวม					26,831.35	90,335.45	150,170.45	150,170.45	11.86	127.20	212.82	202.15	11.25	114.56	198.47	188.91

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

¹ โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 สร้างเสร็จภายในปี 2554

² โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนมีนาคม 2557 และมีบริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารจำนวน 12,597 ตารางเมตร โดยระยะเวลาเช่าเริ่มวันที่ 15 มีนาคม 2558 สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลือจำนวน 4,340 ตารางเมตรอยู่ระหว่างการหาผู้เช่า

³ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราดกม. 18) สร้างเสร็จภายในปี 2554-2555

⁴ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราดกม. 23) สร้างเสร็จภายในปี 2556

⁵ นับแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 จนถึงวันที่สิ้นสุดอายุตามสัญญาเช่าที่ดิน

⁶ อัตราการเช่าเฉลี่ยคำนวณจากอัตราการเช่าใช้พื้นที่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

จากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทรัพย์สินมีอัตราผลกำไรจากการดำเนินงานเท่ากับร้อยละ 94.91 ร้อยละ 90.07 ร้อยละ 93.26 และร้อยละ 93.45 สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 ตามลำดับโดยมีค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ เช่น ค่าเช่าที่ดิน โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย และค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น

2.1.6 การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ปัจจุบัน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ทำประกันภัยทรัพย์สินของโครงการไว้ มีรายละเอียดดังนี้

- (1) กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ออกโดยบริษัท แอ็กซ่าประกันภัย จำกัด (มหาชน) ผู้รับประกัน โดยมีระยะเวลาประกันภัยประมาณ 1 ปี นับแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2556(สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)) และวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557(สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2)ถึง 31 ธันวาคม 2557 โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์จำนวน 2,513,854,190.72 บาท (ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันภัยดังกล่าวอ้างอิงจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างไว้ทั้งหมด)

ทรัพย์สินที่เอาประกันภัยรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง ตัวอาคาร (รวมรากฐานของโครงสร้าง) รวมทั้งส่วนปรับปรุงต่อเติม โครงสร้าง ภูมิสถาปัตยกรรมทั้งภายในและภายนอกอาคาร ป้อมยามอาคารโรง/ลาน จอดรถ ประตู รั้ว กำแพง ศาลพระภูมิ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งติดตั้งติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ท่อระบายน้ำหรืออุโมงค์ส่งน้ำ ทางสัญจร ทางเท้า ถนน บ่อน้ำ ท่อส่ง ทรัพย์สินที่อยู่ใต้ดิน เครื่องกำเนิดไฟฟ้า เสาอากาศ จานดาวเทียม ระบบไฟฟ้า รวมถึงหม้อแปลงไฟฟ้า ระบบแสงสว่าง ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบปรับอากาศ ระบบดับเพลิง ระบบสุขาภิบาล ระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ แผ่นป้ายโฆษณาทั้งภายใน และภายนอกอาคาร สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ทั้งหมด

- (2) กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก ออกโดยบริษัท แอ็กซ่าประกันภัย จำกัด (มหาชน) ผู้รับประกัน โดยมีระยะเวลาประกันภัยประมาณ 1 ปี นับแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2556(สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23))และวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557(สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2) ถึง 31 ธันวาคม 2557 โดยครอบคลุมความรับผิดจำนวน 50,000,000 บาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้ง และ 200,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกัน

ทั้งนี้ ประกันภัยข้างต้นครอบคลุมทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ได้แก่ สิ่งปลูกสร้าง ตัวอาคาร (รวมรากฐานของโครงสร้าง) รวมทั้งส่วนปรับปรุงต่อเติม โครงสร้าง ภูมิสถาปัตยกรรมทั้งภายในและภายนอกอาคาร ป้อมยาม

อาคารโรง/ลาน จอดรถ ประตู รั้ว กำแพง ศาลพระภูมิ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งติดตั้งตั้งตรงตรา ท่อระบาย
 น้ำหรืออุโมงค์ส่งน้ำ ทางสัญจร ทางเท้า ถนน บ่อน้ำ ท่อส่ง ทรัพย์สินที่อยู่ใต้ดิน เครื่องกำเนิดไฟฟ้า เสา
 อากาศ จานดาวเทียม ระบบไฟฟ้า รวมถึงหม้อแปลงไฟฟ้า ระบบแสงสว่าง ระบบประปา ระบบโทรศัพท์
 ระบบปรับอากาศ ระบบดับเพลิง ระบบสุขาภิบาล ระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ แผ่นป้ายโฆษณาทั้งภายใน
 และภายนอกอาคาร ในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจาย
 สินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)
 และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

	ระยะเวลาคุ้มครอง	วงเงินประกันภัยรวม
กรมธรรม์ความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	31 ธันวาคม 2556* และ 27 กุมภาพันธ์ 2557**--31 ธันวาคม 2557	2,513,854,190.72 บาท
กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดต่อ บุคคลภายนอก	31 ธันวาคม 2556* และ 27 กุมภาพันธ์ 2557**-- 31 ธันวาคม 2557	50,000,000 บาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้ง / 200,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอา ประกัน

ที่มา: ดบลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น

หมายเหตุ : * สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบาง
 นา-ตราด กม. 18) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)

** สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

นอกจากนี้ ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตลอด
 ระยะเวลาทั้งการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก
 (Public Liability Insurance) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่กรมธรรม์ประกันภัยซึ่งได้จัดทำไว้ล่วงหน้าก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ยังไม่หมดอายุ บริษัทฯ
 จะดำเนินการให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว และเมื่อกรมธรรม์
 ประกันภัยดังกล่าวหมดอายุ บริษัทฯ จะจัดให้มีการเข้าทำกรมธรรม์ประกันภัยฉบับใหม่ให้ครอบคลุม
 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมด โดยมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของ
 ทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย(Full Replacement Cost) และให้กองทรัสต์โดยทรัสต์
 เป็นผู้เอาประกัน และผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว ทั้งนี้ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืม ผู้รับ
 ผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์อาจเป็นธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์
 ตลอดจนอาจให้ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วม โดย
 เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้

ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าเบี้ยประกันด้วยค่าใช้จ่ายของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เองตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (2) บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการเข้าทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) โดยมีบุคคลภายนอกเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว เพื่อประกันความรับผิดของกองทรัสต์ในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อันเป็นผลให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าว

การทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ ซึ่งวงเงินการเอาประกันภัยอาจเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าวงเงินประกันภัยทรัพย์สินที่อิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุดที่จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นจำนวนที่เหมาะสมและเพียงพอ

ทั้งนี้ ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยรวมถึงความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากอุทกภัยแล้วซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันภัยสำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่เอาประกัน	จำนวนเงินเอาประกันภัยขั้นต่ำ (บาท)	ต้นทุนกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหายสำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (Full Replacement Cost) (บาท)	
		บริษัท กรุงเทพประกันราคา จำกัด	บริษัท ไนต์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2	535,700,000	537,624,000 ¹	535,700,000 ¹
อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	938,900,000	1,184,788,000 ²	938,900,000 ¹

ทรัพย์สินที่เอาประกัน	จำนวนเงินเอาประกันภัยขั้นต่ำ (บาท)	ต้นทุนกรณีที่มีการเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหายสำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (Full Replacement Cost) (บาท)	
		บริษัท กรุงเทพประเมิน ราคา จำกัด	บริษัท ไนต์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	770,200,000	892,604,000 ²	770,200,000 ¹

หมายเหตุ ¹ ทำการประเมิน ณ วันที่ 9 เมษายน 2557

² ทำการประเมิน ณ วันที่ 8 เมษายน 2557

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวกองทรัสต์จะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ของทรัพย์สินในโครงการโดยมีทุนประกันจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดรวมถึงให้มีความคุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากภัยน้ำท่วมตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้บริษัทประกันภัยรับทราบว่าจะมีการติดตั้งแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโครงการ เพื่อให้แน่ใจว่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัยไม่ลดลงหรือสิ้นสุดลงจากการติดตั้งดังกล่าว และในกรณีที่บริษัทประกันภัยเรียกค่าประกันภัยเพิ่มขึ้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้รับภาระดังกล่าวเอง

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะกำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่หลังคาทำประกันภัยแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้เช่าและประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกจากแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ด้วย โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบการชำระเบี้ยประกันดังกล่าว

2.1.7 คดีความ

จากการตรวจสอบสารบบคดีด้วยระบบคอมพิวเตอร์ของศาลต่าง ๆ ประกอบด้วย ศาลจังหวัดสมุทรปราการ (อันเป็นศาลที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีภูมิลำเนาตั้งอยู่ในเขตศาล) ศาลแพ่ง ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ศาลอาญา ศาลล้มละลายกลาง ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง ศาลภาษีอากรกลาง และศาลแรงงานกลาง ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2557 ไม่พบว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกหรือถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินแต่อย่างใด

2.2 จุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

2.2.1 ความต้องการใช้พื้นที่อาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้ามีอย่างต่อเนื่อง

อาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งนี้ เป็นส่วนสำคัญต่อธุรกิจการผลิตและการจัดจำหน่าย อุตสาหกรรมยานยนต์ การนำเข้าและส่งออกทุกประเภทเนื่องจากความต้องการใช้พื้นที่ในการเก็บสินค้า เพื่อเป็นฐานรองรับการเพิ่มกำลังการผลิตและการขยายธุรกิจในอนาคตรวมถึงเพื่อใช้เป็นแหล่งรองรับการเป็นศูนย์กระจายสินค้าไปยังภูมิภาคอื่นๆ ทั้งในประเทศ และแถบอาเซียน

2.2.2 ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี

การมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณที่ถูกต้องเหมาะสม และใกล้เส้นทางคมนาคมสายหลักนั้น ถือเป็นปัจจัยหนึ่งในความสำเร็จของการประกอบธุรกิจประเภทโลจิสติกส์อันจะส่งผลให้โครงการสามารถรักษาอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์ได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

โครงการที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้าWHAลาดกระบังPhase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ คือ ถนนบางนา-ตราด และลาดกระบัง ซึ่งใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง จึงมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการขนส่งทั้งในประเทศและต่างประเทศตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปยังทั่วภูมิภาคของประเทศ และยังมีระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครจึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่างๆส่งผลให้สามารถลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

2.2.3 คุณภาพและลักษณะของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนครั้งแรก

ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนครั้งแรก เป็นอาคารที่สร้างขึ้นตามรูปแบบและมาตรฐานตรงกับความต้องการของผู้เช่า โดยเฉพาะ (Built-to-suit) จำนวน 1 โครงการคือ โครงการศูนย์กระจายสินค้าWHAลาดกระบัง Phase1และโครงการศูนย์กระจายสินค้าWHA ลาดกระบัง Phase 2ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานระดับสากล และหากมีการเปลี่ยนผู้เช่า อาคารดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้อย่างเหมาะสมเพื่อตอบสนองความต้องการใช้งานให้กับผู้เช่ารายอื่นๆ ได้เป็นอย่างดี ส่วนโครงการที่เป็น Warehouse Farm จำนวน 2 โครงการภายใต้ชื่อโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราดกม.18) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) เป็นโครงการ Warehouse Farm ที่ประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบ General Warehouseมาตรฐานสูง

ลักษณะโครงการประเภท Built-to-Suit ใน Warehouse Farm จะมีขนาดโครงการตั้งแต่ 7,500ตารางเมตรขึ้นไป ในขณะที่พื้นที่เช่าของโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) จะมีขนาดเล็กกว่า โดยมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยต่ออาคารตั้งแต่ 3,000 ถึง 5,000 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม โครงการส่วน General Warehouse ยังคงไว้ซึ่งรูปแบบและมาตรฐานของอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ที่มีคุณภาพสูง โดยโครงการ Warehouse Farm จะช่วยรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้าปัจจุบัน และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ซึ่งในปัจจุบันมีความสนใจเช่าระยะสั้น แต่มีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคต โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในปัจจุบันสำหรับโครงการแบบ Built-to-Suit ในโครงการ Warehouse Farm จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (รวมระยะเวลาการเช่าตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) ตั้งแต่ 5 ถึง 10 ปีขึ้นไป และมีเงื่อนไขในการปรับขึ้นค่าเช่าโดยเฉลี่ยร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ในขณะที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของโครงการแบบ General Warehouse จะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีอายุสัญญาโดยเฉลี่ย 3 ปี แต่จะเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้

นอกจากนี้ ในปัจจุบันประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่เป็นฐานการผลิตทางด้านอุตสาหกรรมในภูมิภาคเอเชีย ไม่ว่าจะเป็นผลิตภัณฑ์อุปโภคบริโภคและเวชภัณฑ์ยานยนต์ รวมทั้งอุตสาหกรรมอื่นๆ เนื่องจากเป็นประเทศที่เป็นจุดศูนย์กลางของธุรกิจการขนส่งที่สามารถกระจายการขนส่งไปยังประเทศอื่นๆ ได้ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้ต้นทุนการผลิต การขนส่ง และการจัดการของผู้ประกอบการมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและอยู่ในระดับที่แข่งขันได้ ดังนั้น อาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าให้เช่าประเภท Built-to-suit และประเภท Warehouse Farm จึงตอบสนองความต้องการใช้งานให้กับผู้เช่าได้เป็นอย่างดีและเป็นทางเลือกที่น่าสนใจและเป็นที่ต้องการอย่างมากสำหรับผู้เช่าโดยเฉพาะผู้เช่าที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

2.2.4 จุดเด่นและศักยภาพในการสร้างรายได้ของกองทรัสต์

(1) ศักยภาพผู้เช่า

โครงการ ศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 มีผู้เช่าคือ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ไอดีเอส โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการเกี่ยวกับศูนย์กระจายสินค้า บรรจุภัณฑ์ รวมถึงให้บริการการจัดส่งสินค้าทั่วประเทศ

โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) มีผู้เช่าที่หลากหลาย ได้แก่ บริษัท อิตาซี ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการคลังสินค้า และขนส่งทางบกทั้งกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นำเข้า-ส่งออกทั้งทางเรือเดินทะเลและทางอากาศยาน บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการนำของออกจากท่าเรือตามพิธีศุลกากรรวมถึงการให้บริการโลจิสติกส์อย่างครบวงจรบริษัท เอฟแอล โลจิสติกส์ เอสวีซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เคอร์รี่ โลจิสติกส์

(ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์ครบวงจรทั้งในและต่างประเทศ บริษัท คากะ อิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็น ผู้ดำเนินธุรกิจด้านการจัดหา จัดซื้อส่วนประกอบ ผลิตภัณฑ์ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และแผงควบคุมอิเล็กทรอนิกส์บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดูแลธุรกิจค้าปลีกของบริษัทในเครือเซ็นทรัล ซึ่งประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าอื่นๆ และบริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด (ชื่อเดิมคือ บริษัท ดีทีแอนด์เอ็ม จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ผลิต บรรจุ ตัวแทนจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคและเวชภัณฑ์ และเป็นผู้ให้บริการทางด้านการขนส่งสินค้าและการกระจายสินค้าแบบครบวงจร และมีผลประกอบการที่ดีมาเป็นระยะเวลายาวนาน

โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) มีผู้เช่า ได้แก่ บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายรถยนต์ยี่ห้อนิสสัน, บริษัท สตาร์บัคส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการธุรกิจกาแฟที่มีเครือข่ายทั่วโลก และบริษัท เมินโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการนำของออกจากท่าเรือตามพิธีศุลกากร

นอกจากนี้ พื้นที่หลังคาของโครงการWHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) เฉพาะ อาคาร A, อาคาร CD และ อาคาร EF และโครงการ WHA Mega Logistic Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกนั้น จะเป็นพื้นที่ให้เช่าสำหรับดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) โดยพื้นที่หลังคาในโครงการWHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ที่จะให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์นั้นมิได้มีผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว

สำหรับพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) แม้ยังไม่มีผู้เช่าแต่ประการใด เนื่องจากอยู่ระหว่างการรอเปิดประมูลโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาของหน่วยงานราชการเพื่อเช่าพื้นที่หลังคา หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าหลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)กับกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)เว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปีนั้นดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปีทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม

ดังนั้น บริษัทฯ จึงเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งแรกนี้ มีศักยภาพในการสร้างรายได้ อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

(2) **ศักยภาพในการรักษาอัตราค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมดของกองทรัสต์**

สัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะยาว มีอายุคงเหลือของสัญญาเช่านับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน2ปีขึ้นไปและได้ทำหรือจะทำการจดทะเบียนการเช่าต่อสำนักงานที่ดินประกอบกับลักษณะและทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าเหมาะสมเป็นอย่างยิ่งในการทำธุรกิจของผู้เช่าอาทิ ผู้เช่าของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราดกม. 18) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราดกม. 23) สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าในโครงการได้อย่างเต็มที่เนื่องจากเป็นการก่อสร้างแบบ Built-to-Suit ให้แก่ผู้เช่าแต่ละรายหรือเป็น General Warehouse คุณภาพสูงนอกจากนี้ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการด้านโลจิสติกส์ทั้งในและต่างประเทศจะได้รับประโยชน์อย่างเต็มที่จากความเหมาะสมของที่ตั้งของโครงการซึ่งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปยังทั่วภูมิภาคของประเทศ ทำให้มีผลช่วยลดต้นทุนการขนส่งโดยตรงในส่วนของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 มีทำเลที่ตั้งของโครงการ ไม่ห่างจากท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ สามารถเดินทางเข้าสู่กรุงเทพมหานคร หรือเดินทางออกไปยังภาคตะวันออก ซึ่งมีนิคมอุตสาหกรรมและท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังได้โดยง่าย ช่วยอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า ดังนั้นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นจึงมีศักยภาพที่จะสามารถรักษาอัตราค่าเช่าได้เต็มพื้นที่ โดยมีโอกาสค่อนข้างน้อยที่ผู้เช่าจะย้ายออกก่อนหมดสัญญาเช่า และมีโอกาสสูงที่ผู้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวไม่ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป บริษัทฯ เชื่อว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิม เนื่องจากความเหมาะสมของที่ตั้งและคุณภาพของอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ซึ่งเป็นที่ต้องการของผู้เช่าจำนวนมาก

(3) **ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนครั้งแรกโดยดั่งฉบับลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานในระดับสากล โดยสร้างและออกแบบได้อย่างมีมาตรฐานและเป็นที่ยอมรับในด้านคุณภาพตามความต้องการของลูกค้าโดยเฉพาะ ทั้งยังมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปีซึ่งได้รับความไว้วางใจจากบริษัทชั้นนำระดับสากลไม่ว่าจะเป็นประเทศในแถบยุโรปอเมริกาและเอเชีย รวมถึงบริษัทชั้นนำของประเทศด้วย

จากการบริหารจัดการที่มีศักยภาพของคณะผู้บริหารของดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และการมีมาตรฐานในการสร้างและออกแบบในระดับสูงเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ จึงทำให้มีความมั่นใจได้ว่าดั่งฉบับลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น จะสามารถรักษาผู้เช่าเดิมได้เป็นอย่างดี รวมถึงสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้

อย่างมีประสิทธิภาพและเพิ่มโอกาสในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่ดีที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับ กองทรัสต์ได้ในอนาคต

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุนครั้งแรกและภายในกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุน ครั้งแรกดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะลงทุนถือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ (เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น) ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นใจ ในเรื่องผลประโยชน์ร่วมกันต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.2.5 กองทรัสต์มีสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมผ่านสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปีแก่กองทรัสต์ ในการลงทุนในทรัพย์สินในประเทศไทยประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยการให้สิทธิที่ จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ตามสัญญาจะไม่ใช่บังคับในกรณีที่ทำให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ หรือทำให้ดับบลิว เอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกเป็นผู้ผิดนัดซึ่งตนได้ทำไว้กับนิติบุคคลใด ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่า หุ่นส่วน หรือผู้ร่วมลงทุนของดับบลิว เอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือบริษัทย่อยของตน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้น ระหว่าง กองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุป สาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)

2.2.6 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ภายในวงเงินไม่เกิน 1,370 ล้านบาทเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินหลัก (Refinance) และภายในวงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาทเพื่อใช้ในการสนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและการ บริการ และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการจ่ายเงินประกันการเช่าและการบริการ (Refinance) ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มี ประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ ด้วย ในขณะที่เดียวกัน อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตรา

กู้ยืมเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน(เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ ปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ วงเงินที่กองทรัสต์ ได้รับยังมีระยะเวลาปลอดเงินต้นยาวถึง 5ปีแรก เว้นแต่กรณีที่เข้าเงื่อนไขชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนด และมีวงเงินกู้ รongรับรวมกันเป็นระยะเวลายาวถึง 12 ปี รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

2.2.7 กองทรัสต์ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

เงินได้ของกองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามประมวลรัษฎากร ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความ ในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 533) พ.ศ. 2555

2.3 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

2.3.1 ราคาประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

ราคาประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโดยรวมของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 โครงการ WHA Mega Logistics Center(ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดินสิ่งปลูกสร้างและงานระบบในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ¹ (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)	
			บริษัทกรุงเทพประเมินราคาจำกัด ²	บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ³	บริษัทกรุงเทพประเมินราคาจำกัด ²	บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ³
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการ ศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2	กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง (ตึก 1 ชั้นเชื่อมกับตึก 2 ชั้น)	1,108	1,051	1,023	713	798
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	สิทธิการเช่าที่ดิน (ระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 3 สิงหาคม 2584) และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง 7 หลัง	1,410	1,319	1,382	1,244	1,090
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 3 หลัง	1,963	1,850	1,875	1,335	1,258
รวม		4,481	4,220	4,280	3,292	3,146

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

หมายเหตุ:¹ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

² 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)

³ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 9 เมษายน 2557 สำหรับทั้ง 3 โครงการ

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก จะมาจากจำนวนเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ การกู้ยืมเงิน (โดยมีรายละเอียดตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน) และเงินประกันการเช่าและการบริการ หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเป็นราคาเดียว ซึ่งจะสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่นมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า สภาวะตลาดโดยรวม และปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ซื้อพิเศษ และ/หรือ ผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อย และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.3.2 วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าโดยบริษัทกรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

2.3.3 สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน สามารถสรุปได้ดังนี้

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน ในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้ อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน ในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 97
รวมพื้นที่เช่าอาคาร(ตารางเมตร)	35,092.97	35,092.97
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (บาท) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลัง สัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	165.00	180.25
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10ทุก ๆ 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
ค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อปักเสาพาดสายไฟฟ้า	อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10ทุก ๆ 3 ปี ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 0.003 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10ทุก ๆ 3 ปี ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 0.003 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่ากันส้วรongsสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
	เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.5	ร้อยละ 9
อัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6	ร้อยละ 7.5

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	26 ปี 276 วัน (อายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินนับจากวันที่คาดว่าจะเช่าลงทุน)	26 ปี 276 วัน (อายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินนับจากวันที่คาดว่าจะเช่าลงทุน)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (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
รวมพื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	72,179.48	72,179.48
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (บาท) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังจากสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	170.00	175.10
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
		ปีที่ 16-17 : ร้อยละ 0 ปีที่ 18 : ร้อยละ 7 ปีที่ 19 : ร้อยละ 5 ปีที่ 20-25 : ร้อยละ 3 ปีที่ 26-28 : ร้อยละ 0
ค่าเช่าที่ดิน	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุ สัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 10 ของ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุ สัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 10 ของ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ บำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่ากันส้วรongsสำหรับการปรับปรุง ทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ส่วนพื้นที่คลังสินค้า	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ส่วนพื้นที่คลังสินค้า
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 11	ร้อยละ 10.5

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน ในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์โดยใน การประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะ อ้างอิงจากสัญญาเช่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน ในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์โดยใน การประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะ อ้างอิงจากสัญญาเช่า
ระยะเวลาการประเมินค่า	สัญญาเช่า 25 ปี	สัญญาเช่า 25 ปี
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า
รวมพื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)	23,976.30	23,976.30
อัตราค่าเช่า (ต่อตารางเมตรต่อ เดือน)	3 บาท	3 บาท

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 11	ร้อยละ 10.5

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน ในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้ อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน ในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้ อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน: ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 97
รวมพื้นที่เช่าอาคาร(ตารางเมตร)	59,835.00	59,835.00
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (บาท) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลัง สัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	170.00	อาคารคลังสินค้า : 185.40 - 195.70 อาคารคลังสินค้าที่มีพื้นที่ห้องเย็น : 247.20
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 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
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่ากันส้วรongsสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.5	ร้อยละ 9
อัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6	ร้อยละ 7.5

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า
ระยะเวลาการประเมินค่า	สัญญาเช่า 25 ปี	สัญญาเช่า 25 ปี
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า
รวมพื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)	50,641.04	50,641.04
อัตราค่าเช่า (ต่อตารางเมตรต่อเดือน)	3 บาท	3 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 11	ร้อยละ 10.5

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ทั้งนี้ คำอธิบายเพิ่มเติมสำหรับสมมติฐานหลักที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมีดังนี้

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2		
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (บาท) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง ¹	165.00	180.25
อัตราคิดลด (Discount Rate) ²	ร้อยละ 9.5	ร้อยละ 9
อัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Capitalization Rate) ³	ร้อยละ 6	ร้อยละ 7.5
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ส่วนพื้นที่คลังสินค้า		
อัตราคิดลด (Discount Rate) ²	ร้อยละ 11	ร้อยละ 10.5
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ส่วนพื้นที่เช่าหลังคา		
อัตราคิดลด (Discount Rate) ²	ร้อยละ 11	ร้อยละ 10.5
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ส่วนพื้นที่คลังสินค้า		
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (บาท) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง ⁴	170.00	อาคารคลังสินค้า : 185.40 - 195.70 อาคารคลังสินค้าที่มีพื้นที่ห้องเย็น : 247.20
อัตราคิดลด (Discount Rate) ²	ร้อยละ 9.5	ร้อยละ 9
อัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Capitalization Rate) ³	ร้อยละ 6	ร้อยละ 7.5
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ส่วนพื้นที่เช่าหลังคา		
อัตราคิดลด (Discount Rate) ²	ร้อยละ 11	ร้อยละ 10.5

คำอธิบายเพิ่มเติม:

- (1) บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด กำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าตลาดที่ 165 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน จากการสำรวจตรวจสอบราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค รวมถึงการบริการดูแลบำรุงรักษา ซึ่งอัตราค่าเช่าตลาดดังกล่าวสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าของผู้เช่าปัจจุบันในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 ซึ่งอยู่ในช่วงประมาณ 150 - 175 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าตลาดที่ 180.25 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน จากการสำรวจข้อมูลตลาดซึ่งอยู่ในช่วงประมาณ 160 - 220 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยได้นำข้อมูลตลาดเปรียบเทียบมาจัดทำรายละเอียดวิเคราะห์เพื่อเพิ่ม และ/หรือ ลดค่าเช่าตลาดที่จะใช้ในการประเมินแต่ละอาคาร โดยมีปัจจัยที่

- นำมาพิจารณา อันได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก และสภาพแวดล้อม รูปแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอย สภาพอาคาร และการดูแลรักษา พื้นที่รับน้ำหนัก และสภาพโครงการ/สิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อปรับราคาตลาดดังกล่าวให้เหมาะสมกับอาคารที่จะประเมิน
- (2) การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate) ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการดังต่อไปนี้
- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
 - ความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้าและโรงงาน
 - ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสภาวะเศรษฐกิจ
- (3) การกำหนดสมมติฐานอัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการดังต่อไปนี้
- การคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุน
 - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ
 - การวิเคราะห์การเปลี่ยนมือของทรัพย์สินระหว่างกัน
 - การสอบถามนักลงทุนและเจ้าของโครงการ
- (4) บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด กำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าตลาดที่ 170 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน จากการสำรวจตรวจสอบราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค รวมถึงการบริการดูแลบำรุงรักษา โดยค่าเช่าตลาดอยู่ที่ 150-185 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งหากสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ตั้งสมมติฐานไว้ว่ากองทรัสต์จะสามารถปล่อยพื้นที่เช่าในท้องตลาดโดยทั่วไปได้ในราคาตลาด
- ในขณะที่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าตลาดเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีพื้นที่ห้องเย็น ในอัตรา 185.40 - 195.70 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน และส่วนอาคารคลังสินค้าที่มีพื้นที่ห้องเย็น ในอัตรา 247.20 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน จากการสำรวจข้อมูลตลาดซึ่งอยู่ในช่วงประมาณ 160 - 220 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับคลังสินค้าที่ไม่มีพื้นที่ห้องเย็น และในช่วงประมาณ 400 - 980 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับค่าเช่าพื้นที่ห้องเย็นรายย่อย ทั้งนี้ เมื่อพิจารณารูปแบบของคลังสินค้าที่มีพื้นที่ห้องเย็นบางส่วนในขนาดใกล้เคียงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ค่าเช่าตลาดโดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ 240 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้นำข้อมูลตลาดเปรียบเทียบมาจัดทำรายละเอียดวิเคราะห์เพื่อเพิ่ม และ/หรือ ลดค่าเช่าตลาดที่จะใช้ในการประเมินแต่ละอาคาร โดยมีปัจจัยที่นำมาพิจารณา อันได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก และสภาพแวดล้อม รูปแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอย สภาพอาคาร และการดูแลรักษา พื้นที่รับน้ำหนัก และสภาพโครงการ/สิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อปรับราคาตลาดดังกล่าวให้เหมาะสมกับอาคารที่จะประเมิน

2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา

2.4.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนครั้งแรก

(1) สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้จะขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะขาย” หรือ “ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”)
ผู้จะซื้อ	ทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์ (“ผู้จะซื้อ” หรือ “กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	กรรมสิทธิ์ (Freehold) ของที่ดินโฉนดเลขที่ 38139, 18265, 8504, 5533 และ 5534 และอาคาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2,โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ยกเว้นที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)
ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อ	ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆอันเป็นส่วนควบของอาคารมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 3,889.50 ล้านบาทและ ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์เครื่องมืออุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 479.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยกองทรัสต์จะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวภายในวันโอนกรรมสิทธิ์
การโอนกรรมสิทธิ์ส่งมอบทรัพย์สิน	- คู่สัญญาตกลงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จตามกฎหมาย - ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ผู้จะขายตกลงส่งมอบเอกสารสิทธิ์เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายมีผลสมบูรณ์ในวันจด

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (“วันโอนกรรมสิทธิ์”)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ณวันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่านอกเหนือจากกรณีสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าแล้วทรัพย์สินไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันและ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆรวมทั้งจะต้องมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของโครงการต่างๆโดยกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิภาระจำยอมและ/หรือสิทธิในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิในการใช้ทางเข้าออกโครงการต่างๆที่เกี่ยวข้อง
<p>เงื่อนไขในการรับโอนทรัพย์สิน</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ดั่งฉบับลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น ตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งรวมถึงค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินและ/หรือภาษีบำรุงท้องที่ของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในระยะเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ - ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าที่มีอยู่ณวันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่กองทรัสต์ - ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะโอนเงินประกันการเช่าจำนวนประมาณ 32 (สามสิบสอง) ล้านบาทที่ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ (กล่าวคือเงินประกันการเช่าที่เป็นเงินสดภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ มีจำนวนประมาณทั้งสิ้น 157(หนึ่งร้อยห้าสิบล้านเจ็ด) ล้านบาท (ข้อมูล ณ วันที่24 กรกฎาคม 2557)และกองทรัสต์นำเงินประกันดังกล่าวส่วนหนึ่งประมาณ 125 (หนึ่งร้อยยี่สิบล้าน) ล้านบาท ไปชำระราคาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก โดยใช้วิธีให้ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หักเงินดังกล่าวไปชำระราคา และโอนเงินจำนวนที่เหลือประมาณ 32 (สามสิบสอง) ล้านบาท ให้แก่กองทรัสต์ - กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์และดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลภาษีธุรกิจเฉพาะรวมถึงอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย - ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินของดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อยู่ในสภาพที่เสียหายหรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทรัสต์ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทรัสต์จะไม่เข้าทำสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจนกว่าดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ปอเรชั่น จะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่ผู้เช่าจะมีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนโอนสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อขายแล้วผู้เช่าจะตกลงจะดำเนินการให้ผู้ซื้อและผู้ให้เช่าของผู้ซื้อ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว(เว้นแต่กรณีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเป็นต้นไปโดยผู้ซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้เช่าได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วดังกล่าวไปแล้ว ผู้ซื้อตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยให้แก่ผู้เช่าภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือน และภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินที่โอนที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน รวมถึงค่าเช่า และ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่โอน ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระเงินคืนให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ชำระภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินที่โอน รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และแจ้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
<p>เงื่อนไขอื่น ๆ ในการเข้าลงทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ภายในวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ผู้รับจ้างจะต้องให้ความยินยอมและดำเนินการจดทะเบียนได้ถอนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนปลอดจากภาระจำนอง

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

ในการลงทุนโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) กองทรัสต์รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากฉบับลิเวซเอ คอร์ปอเรชั่น มีสาระสำคัญโดยสรุปดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	บริษัท ฉบับลิเวซเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้โอน” หรือ “ฉบับลิเวซเอ คอร์ปอเรชั่น”) และทรัสต์ที่ทำในนามของกองทรัสต์ (“ผู้รับโอน” หรือ “กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่โอน	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 666 และ 38919 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ รวมเนื้อที่ 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่โอน”)
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	เป็นไปตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายของสัญญาโอนสิทธิการเช่า ซึ่งมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 112 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ระยะเวลาการเช่าที่ดิน	สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 11 มีนาคม 2554 เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 666 และ 38919 มีระยะเวลาการเช่าทั้งสิ้น 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2554 ถึงวันที่ 3 สิงหาคม 2584 มีอายุสัญญาคงเหลือประมาณ 26 ปี 9 เดือนนับแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (“สัญญาเช่า”)
หน้าที่ของคู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> ฉบับลิเวซเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าจากฉบับลิเวซเอ คอร์ปอเรชั่น โดยคู่สัญญาตกลงให้การโอนดังกล่าวมีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (“วันจดทะเบียน”) กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และอากรแสตมป์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า เมื่อฉบับลิเวซเอ คอร์ปอเรชั่น และกองทรัสต์ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาตกลงให้มีผลดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> ฉบับลิเวซเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือน และภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน รวมถึงค่าเช่า และ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่โอน ซึ่งฉบับลิเวซเอ คอร์ปอเรชั่น มีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนฉบับลิเวซเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระเงินคืนให้แก่กองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ชำระภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่โอน รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทน ดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และแจ้งให้ดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3.2 กองทรัสต์จะถือเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า แทนดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิ และหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า</p> <p>4. ดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงและรับรองว่า ในวันที่ทำหนังสือฉบับนี้และในวันจดทะเบียนดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ไม่มีหนี้สินใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าค้างชำระต่อผู้ให้เช่า เว้นแต่ค่าเช่าซึ่งคำนวณจนถึงวันก่อนวันจดทะเบียน โดยดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันจดทะเบียน</p> <p>5. การแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกเพิกถอนข้อตกลงใดๆ ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p>
เงื่อนไขอื่นๆ	<p>ดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้ให้เช่าและ/หรือบุคคลใดที่อาจเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าจากผู้ให้เช่าปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินระหว่างการให้ความร่วมมือในการจัดทำเอกสารและการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่า</p>

(3) สัญญาเช่าที่ดิน

เนื่องจากกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) โดยการรับโอนสิทธิการเช่าจากดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้างต้น ดังนั้น กองทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจึงต้องผูกพันและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินและดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีสาระสำคัญโดยสรุป ดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 666 และ 38919 (“ผู้ให้เช่า”) และบริษัท ดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า” หรือ “ดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินทั้งหมดของโฉนดเลขที่ 666 เนื้อที่ 43-3-28 ไร่ และ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ที่ดินทั้งหมดของโฉนดเลขที่ 38919 เนื้อที่ 30-3-39 ไร่</p> <p>รวมเนื้อที่ 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา</p> <p>เรียกรวมกันว่า “ที่ดินที่เช่า”</p>
<p>ค่าเช่า</p>	<p>เป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม โดยกองทรัสต์มีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามที่กำหนด นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งในปีที่ 1 อัตราค่าเช่าที่ดินไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>นอกเหนือจากค่าเช่าข้างต้น ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นได้ชำระค่าตอบแทนการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว โดยค่าตอบแทนการเช่าดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่ดิน ดังนั้น กองทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนการเช่าจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าอีก</p>
<p>ระยะเวลาการเช่าที่ดิน</p>	<p>มีระยะเวลาการเช่าทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2554 และสิ้นสุดวันที่ 3 สิงหาคม 2584</p>
<p>หน้าที่ของผู้เช่า</p>	<p>ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือน ภาษีป้ายโฆษณา (และ/หรือ ภาษีอื่นใดในลักษณะเดียวกันอันอาจมีขึ้นในอนาคต) สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นและการประกอบกิจการของผู้เช่าและบริวารในที่ดินที่เช่านี้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีบำรุงท้องที่ (และ/หรือ ภาษีอื่นใดในลักษณะเดียวกันอันอาจมีขึ้นในอนาคต) สำหรับที่ดินที่เช่านี้ - ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่านี้ได้ทุกชนิด รวมถึงการก่อสร้างอาคารคลังสินค้า อาคารสำนักงาน บ้านเรือน ที่พักอาศัย หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใด เพื่อนำออกให้เช่า หรือประกอบธุรกิจอุตสาหกรรม หรือกระทำการใดๆ ได้ทั้งสิ้น - ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าตลอดจนผู้เช่าใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 เลขที่ดิน 112 หน้าสำรวจ 962 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ สำหรับเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าของสัญญานี้ - ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่า และ/หรือ โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่น แต่ผู้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาที่ตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ทุกประการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ในระหว่างระยะเวลาการเช่านี้ หากผู้ให้เช่าขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่านี้ไม่ว่าด้วยประการใดๆ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่านี้ตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญานี้ทุกประการ
<p>การบอกเลิกสัญญาและค่าเสียหาย</p>	<p>ในระหว่างระยะเวลาการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และมีได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และเรียกค่าเสียหายได้ (ข) หากสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างบนที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมด หรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ด้วยเหตุสุดวิสัยแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ (ค) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้แต่เพียงฝ่ายเดียวโดยมีหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 12 (สิบสอง) เดือน โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน (ง) หากที่ดินที่เช่านี้ถูกรวบรวมเวนคืน ให้สัญญานี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของที่ดินที่เช่าให้ตกแก่ผู้ให้เช่า ส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้เช่า
<p>เงื่อนไขอื่น ๆ</p>	<p>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้นภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว และผู้เช่าตกลงยินยอมยกกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างในที่ดินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่เรียกร้องค่าตอบแทนอื่นใดทั้งสิ้น</p>

2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดตั้งกองทรัสต์

(1) สัญญาตกลงกระทำการ

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้สัญญา	บริษัทดั่งฉบับลิเวเอเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้รับสัญญา	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งฉบับลิเวเอเอ พรีเมียม โกรท
ระยะเวลาของสัญญา	สัญญานี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก กล่าวคือ วันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาซื้อขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างและมีการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญานี้จะสิ้นสุดลงเมื่อเลิกกองทรัสต์
ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์	<p>1. ตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่สัญญานี้มีผลบังคับใช้ ("ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์") ผู้ให้สัญญาตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น ให้อยู่ในความครอบครองของผู้ให้สัญญา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญา</p> <p>ทั้งนี้ "กลุ่มบุคคลเดียวกัน" ให้ความหมายถึง บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ</p> <p>(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด</p> <p>(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>2. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ข้างต้นผู้ให้สัญญาตกลงว่าผู้ให้สัญญา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญาจะไม่ขายหรือโอนหน่วยทรัสต์หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆจนทำให้ผู้ให้สัญญา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญาถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้นเว้นแต่ในกรณีจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ ให้กระทำได้เมื่อมีการแจ้งให้ทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>การถือหุ้นและดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะให้ผู้ให้สัญญา และ/หรือบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมของผู้ให้สัญญา (รวมเรียกว่า “บริษัทในกลุ่มดับบลิวเอชเอ”) ถือหุ้นและดำรงสถานะการเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัดในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด</p> <p>2. ตลอดระยะเวลาการถือครองหุ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงว่าผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทในกลุ่มดับบลิวเอชเอ จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใดๆ ในหุ้นดังกล่าว หรือกระทำการประการอื่นใด อันมีผลทำให้หุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด และหรืออำนาจการจัดการงานของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกไปอยู่กับบุคคลอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ก่อน เว้นแต่เป็นการจำหน่ายจ่ายโอนหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้แก่บริษัทในกลุ่มดับบลิวเอชเอ</p> <p>3. ตลอดระยะเวลาการถือครองหุ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงว่าผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทในกลุ่มดับบลิวเอชเอ จะดำเนินการใด ๆ ด้วยการอาศัยสิทธิของตนเท่าที่จะทำได้ภายใต้กฎหมายในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพื่อให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัดปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>ข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)</p>	<p>ภายในกำหนดระยะเวลา 7 (เจ็ด) ปี นับแต่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ผู้ให้สัญญาตกลงให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ ดังนี้</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของและได้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรืออาคารโรงงาน (logistics facilities) ให้เช่าในประเทศไทย (“โครงการ”) และเป็นโครงการซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 (แปดสิบ) ของมูลค่าโครงการ และผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทั้งโครงการให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งรายเดียวผู้ให้สัญญาจะต้องหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา (แล้วแต่กรณี) ทำหนังสือแจ้งคำเสนอของตนไปยังกองทรัสต์ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินโครงการดังกล่าว รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์และราคาซื้อขายหรือราคาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณารับข้อเสนอก่อน อนึ่ง ในกรณีที่บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การดำเนินการดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้บังคับของการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าวภายใต้กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย</p> <p>ทั้งนี้ การให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ตามสัญญานี้ของผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา จะไม่ใช่บังคับในกรณีที่ทำให้ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อผูกพันใดๆ หรือผู้ให้สัญญาตกเป็นผู้ผิดนัดซึ่งผู้ให้สัญญาได้ทำไว้กับนิติบุคคลใดๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าหุ้นส่วนหรือผู้ร่วมลงทุนของผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา เช่น การให้สิทธิซื้อก่อนแก่ผู้เช่า (Option to Buy) ตามสัญญาเช่า หรือการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ตามสัญญาร่วมลงทุน (Joint Venture Agreement) หรือสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholder Agreement) เป็นต้น</p> <p>1. กองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์i ตกลงจะแจ้งผลการพิจารณาข้อเสนอของผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาทราบภายในระยะเวลา 30</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(สามสิบ)วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอหรือระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ในกรณีที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวโดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา หรือกองทรัสต์ไม่แจ้งความประสงค์เป็นประการใดภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันดังกล่าว ให้ถือว่าหน้าที่ในการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)ของผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาตามสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลง และผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญามีสิทธิจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือบุคคลอื่นได้โดยมีราคาและมูลค่าการลงทุนรวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญไม่ตีไปกว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้เสนอให้แก่กองทรัสต์</p> <p>2. หากภายหลังจากที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว หรือกองทรัสต์ไม่แจ้งความประสงค์ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันดังกล่าว และปรากฏว่า</p> <p>(3.1) โครงการดังกล่าวก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว(100%) และ</p> <p>(3.2) ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญายังไม่ได้เข้าทำความตกลงหรือมีข้อผูกพันใดๆเป็นลายลักษณ์อักษรกับบุคคลอื่นหรือหากมีข้อตกลงหรือข้อผูกพันแต่ข้อตกลงหรือข้อผูกพันดังกล่าวสิ้นสุดลงและ</p> <p>(3.3) ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา มีความประสงค์จะจำหน่ายจ่ายโอน หรือให้เช่าทั้งโครงการให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งรายเดียวอีกครั้ง</p> <p>ในกรณีข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงว่าผู้ให้สัญญาจะต้องหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา (แล้วแต่กรณี) ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)แก่กองทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือเพื่อแจ้งคำเสนอใหม่ไปยังกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอีกครั้ง โดยให้นำกระบวนการตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ข้างต้นมาใช้โดยอนุโลม</p> <p>3. นอกจากนี้ หากผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาประสงค์จะเสนอข้อกำหนดและเงื่อนไขการจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นหรือบุคคลอื่น โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่ดีกว่าที่เสนอให้แก่กองทรัสต์ (ในมุมมองของผู้ซื้อ ผู้รับโอน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หรือผู้เช่า) ผู้ให้สัญญาตกลงจะหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา (แล้วแต่กรณี) ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือเพื่อแจ้งคำเสนอใหม่ไปตามกระบวนการที่ระบุไว้ในข้อ 2 ข้างต้นยังกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอีกครั้ง</p> <p>4. ในกรณีที่กองทรัสต์รับข้อเสนอของผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะทำความเข้าใจเรื่องราคาและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญในการลงทุน รวมทั้งดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง (และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในกรณีที่การลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์) ภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้แจ้งการตกลงรับข้อเสนอแก่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาหรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>5. ภายหลังจากดำเนินการตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องตามข้อ 5 ข้างต้นแล้ว คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการที่อยู่ภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ภายในระยะเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่ได้นำดำเนินการตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ข้อ 5 เสร็จสิ้น ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้องและดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การลงทุนในโครงการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</p>
<p>ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงต่อกองทรัสต์ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากผู้ให้สัญญามีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สิน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>อื่นให้แก่ลูกค้านายหน้าใด ๆ เพื่อให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของตนที่ตั้งอยู่ในรัศมี 20 (ยี่สิบ) กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผู้ให้สัตยาตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้านายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้</p> <p>(ก) ผู้ให้สัตยาตลงยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ และ</p> <p>(ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้า</p> <p>2. หากทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในรัศมี 20 (ยี่สิบ) กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ผู้ให้สัตยาตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์พร้อมกับทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ ให้แก่ลูกค้านายหน้านั้นก่อน</p> <p>3. อย่างไรก็ดี ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้อ 1 และ ข้อ 2 ข้างต้น</p> <p>(ก) ผู้ให้สัตยาตลงให้กองทรัสต์เห็น โดยนำเสนอสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้านายหน้าต่อกองทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้ให้สัตยาตลงได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้านายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ หรือ</p> <p>(ข) ผู้ให้สัตยาตลงได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ลูกค้านายหน้าก่อนแล้ว และผู้ให้สัตยาตลงได้รับการปฏิเสธจากลูกค้านายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>4. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ จะไม่ถือว่าผู้ให้สัญญาผิดสัญญาในข้อนี้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก</p>	<p>1. หน้าที่สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2</p> <p>1.1 สำหรับพื้นที่ที่บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการลงวันที่ 19 กันยายน 2557 มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 (สิบ) ปี (ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2558 ถึงวันที่ 14 มีนาคม 2568) โดยผู้เช่าได้รับอนุญาตให้เข้าไปในพื้นที่เช่าก่อนระยะเวลาเช่าเริ่มต้น 6 (หก) เดือนโดยไม่ต้องชำระค่าเช่าเพื่อทำความสะอาดและเตรียมความพร้อมสำหรับการใช้งานนั้น ผู้ให้สัญญาตกลงว่า (1) ผู้ให้สัญญา จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าดังกล่าวในอัตราตารางเมตรละ 165 (หนึ่งร้อยหกสิบห้า) บาท ให้แก่กองทรัสต์ นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ถึงวันที่ 14 มีนาคม 2558 และ (2) เมื่อเริ่มระยะเวลาเช่าพื้นที่ดังกล่าวแล้ว (คือวันที่ 15 มีนาคม 2558) ผู้ให้สัญญาจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 (หนึ่งร้อยหกสิบห้า) บาท ต่อเดือนให้ครบจำนวนอัตราค่าเช่าตารางเมตรละ 165 (หนึ่งร้อยหกสิบห้า) บาทจนกว่าจะครบ 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน(3) ผู้ให้สัญญาจะเป็นผู้รับผิดชอบแทนกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าในการชำระค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวตามสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้กับบริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</p> <p>1.2 สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลือของอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 (“พื้นที่เช่าส่วนที่เหลือ”) ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่านั้น ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก หากพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ยังไม่มีผู้เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตารางเมตรละ 165 (หนึ่งร้อยหกสิบห้า) บาท เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา 3 (สาม) ปี ดังกล่าว ผู้ให้สัญญาจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปีดังกล่าวไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 (หนึ่งร้อยหกสิบห้า) บาท ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิคนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p> <p>1.3 ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ผู้ให้สัญญาตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการจำนวน 2,715,165 (สองล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นห้าพันหนึ่งร้อยหกสิบห้า) บาท เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าอาคารในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ข้างต้นเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 (สาม) ปี หรือเมื่อผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราตารางเมตรละ 165 (หนึ่งร้อยหกสิบห้า) บาท เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลา 3 (สาม) ปี หรือวันที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p> <p>2. หน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าสำหรับอาคารคลังสินค้า H ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)</p> <p>2.1 ผู้ให้สัญญาตกลงว่า (1) หากในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าที่ไม่ได้ขยับไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน เป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ (2) หากในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) แต่ผู้เช่าดังกล่าวชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่า</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>อัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเฉพาะส่วนต่างของค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน เป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี ดังกล่าว ผู้ให้สัญญาจะสามารถจัดหาผู้เช่าใหม่มาเช่าอาคารคลังสินค้า H ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 1 (หนึ่ง) ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าไม่ด้อยไปกว่าอัตราที่ผู้ให้สัญญาชำระ ทั้งนี้ หากผู้เช่าใหม่ที่ผู้ให้สัญญาจัดหามาขึ้น ชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน ผู้ให้สัญญา ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเฉพาะส่วนต่างของค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน แต่ไม่เกินกว่าระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>2.2 ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ผู้ให้สัญญาตกลงจะวางเงินประกันจำนวน 2,147,156.55บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทห้าสิบบาทห้าสตางค์) เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้า H ตามข้อ 2.1 ข้างต้น เมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี หรือเมื่อผู้ให้สัญญาจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้แล้วตามข้างต้น ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี หรือวันที่ผู้ให้สัญญาจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้</p> <p>3. พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)</p> <p>ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) กับกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์เป็นเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราค่าเช่า 3 (สาม) บาท ต่อตารางเมตร ต่อ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 (สิบ) ทุก 5 (ห้า) ปี เว้นแต่ในช่วงเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปีนั้น ผู้ให้สัญญาจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 (ยี่สิบห้า) ปีทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิन्छหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p> <p>4. ทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะและพื้นที่บ่อกเสาพาดสายไฟฟ้าของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการ ศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2</p> <p>4.1 ทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของกองทรัสต์</p> <p>ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของกองทรัสต์ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญา ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินแล้ว หากต่อมากการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาดดังกล่าว ผู้ให้สัญญาจะดำเนินการประสานงานหรือเรียกร้องกับการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณายกเลิกการเพิกถอนการอนุญาดดังกล่าว รวมตลอดจนการให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่อกองทรัสต์ในการใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอเปิดทางจำเป็น ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าเปิดทางจำเป็น หรือค่าใช้ทาง หรือค่าสิทธิอันเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเชื่อมทาง</p> <p>4.2 การเช่าพื้นที่บ่อกเสาพาดสายไฟฟ้า</p> <p>ผู้ให้สัญญาตกลงดำเนินการให้กองทรัสต์สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่บ่อกเสาพาดสายไฟฟ้าได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญา ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้เช่าหรือรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้ว เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในแต่ละคราว ผู้ให้สัญญาจะประสานกับการรถไฟแห่ง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณาต่ออายุการเช่าออกไป ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญาเอง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าว</p> <p>หากผู้ให้สัญญาไม่สามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออกหรือเช่าพื้นที่บักเสापาดสายไฟฟ้าได้ (ไม่รวมถึงกรณีที่มีการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาตให้ใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออกหรือไม่ต่ออายุการเช่าพื้นที่บักเสापาดสายไฟฟ้าภายหลังจากกองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออก และเช่าที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่บักเสापาดสายไฟฟ้าได้แล้ว) ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดการให้กองทรัสต์มีทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินและมีสิทธิเช่าพื้นที่บักเสापาดสายไฟฟ้ากับการรถไฟแห่งประเทศไทยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ดังกล่าว มิฉะนั้น ผู้ให้สัญญาตกลงจะซื้อทรัพย์สินโครงการ ศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ในราคาเท่ากับราคาของผู้ให้สัญญาขายให้แก่กองทรัสต์ โดยผู้ให้สัญญาตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่าง ๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการซื้อทรัพย์สินกลับคืนจากกองทรัสต์</p>

2.4.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) บริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
วัตถุประสงค์	ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของทรัสต์ในนามกองทรัสต์ โดยมีสิทธิหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
ทรัพย์สินที่บริหาร	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงว่าจะบริหารจัดการพื้นที่และอาคารให้กับกองทรัสต์ และให้บริการแก่ผู้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาทั้งสิ้น 30 (สามสิบ) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกโดยตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด
ค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน	<p>ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าอะไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 (สาม) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จำนวนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี ตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีกำหนด 30 ปี ปรากฏตามตารางค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ท้ายตารางสรุปสัญญานี้</p> <p>กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง</p>

<p>การบริหารจัดการ</p>	<p>ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า และเป็นผู้ดำเนินการติดต่อประสานงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่า รวมทั้งรับผิดชอบและนำส่งภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีบำรุงท้องถิ่นในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ รวมทั้งดำเนินการจัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย (โดยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง) สำหรับการทำการมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) โดยมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) แทนกองทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์และผู้ให้เช่าของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้รับประกันภัยและผู้เอาประกันภัยร่วม (เว้นแต่กรณีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก(Public Liability Insurance)ตามกรมธรรม์ภายในวงเงินประกันภัยที่กองทรัสต์กำหนด อย่างไรก็ตาม หากการทำการมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินในปีใด มีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบก่อน โดยเมื่อทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว จึงจะถือว่าค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำส่งกรมธรรม์ประกันภัย หลักฐานการชำระเงิน หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับการจัดทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่จัดทำกรมธรรม์ประกันภัย</p>
<p>ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ซึ่งหมายความถึงค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด, การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์, การรักษาความปลอดภัยในโครงการ, รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร(เฉพาะกรณีที่ไม่มีผู้เช่า) และภายนอกอาคาร <p>การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) รวมถึง ค่าใช้จ่ายประจำต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการให้บริการ หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจ้างบริการของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> - การว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือ บริษัทรักษาความปลอดภัย - การว่าจ้างคนสวน หรือ บริษัทในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ - การเก็บ และกำจัดขยะ

	<ul style="list-style-type: none"> - การว่าจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ ทั้งนี้ ไม่รวมถึง - ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสึกหรอของทรัพย์สินจากการใช้งานตามปกติ - ค่าวัสดุสิ้นเปลือง - การซ่อมแซม และการติดตั้งงานระบบต่างๆ ที่มีความจำเป็น เพิ่มเติม - ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร (เช่น เสา คาน ผนัง พื้น หลังคา) เป็นต้น <p>ตัวอย่างของค่าใช้จ่ายที่มีได้รวมอยู่ในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> - หลังคา – การซ่อมแซมรอยรั่วจากรอยกระสุน รั้วตามหมุดยิง แอ่นนบจากการเดิน ลมพายุพัดเปิด แผ่นฉนวนเสียหายจากหลังคาเปิด แผ่นฉนวนเสียหายจากนกจิก - รางน้ำ – การซ่อมแซมความเสียหายจากพายุ การผูกอ่อนเป็นสนิม - ฝ้าภายในอาคาร – การซ่อมแซมความเสียหายจากการแตกร้าว สึกกร่อน ร่อน ยาแนวรอยต่อหลุด กระเบื้องแตก กระเบื้องร่อน - พื้นถนน คันทาง – การซ่อมแซมความเสียหาย ทรุด แตกร้าว ร่อน น้ำท่วมขัง รดชน - เสา/ คาน – การซ่อมแซมความเสียหาย ทรุด แตกร้าวถึงเนื้อใน ปูนฉาบป็น แตกร้าวจากการชน - ระบบป้องกันฟ้าผ่า – การแก้ไขความต้านทานลดลง และการซ่อมแซมความเสียหาย - รั้วโครงการ – การซ่อมแซมความเสียหาย ล้มเอน สีลอก่อน - บ้ายโครงการ – การซ่อมแซมความเสียหาย สีลอก่อน ผุกร่อนเป็นสนิม - ผนังอาคาร - การทาสีอาคารโครงการ - การเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์หรือส่วนประกอบอาคาร ตามที่ลูกค้ารายใหม่กำหนด เป็นเงื่อนไขที่จะตกลงเช่า หรือ ผู้เช่ารายเดิมกำหนดเป็นเงื่อนไขในการต่ออายุ การเช่า เป็นต้น
<p>การพิจารณาผล การดำเนินงานของ ผู้บริหาร</p>	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 3 (สาม)</p>

อสังหาริมทรัพย์	<p>ปี ของวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>ในการพิจารณาผลการดำเนินงานครั้งแรกให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปีภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อ ๆ ไป ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ 3 (สาม) ปี ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30(สามสิบ) วัน หากปรากฏว่า</p> <p>(ก) รายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น ต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60(หกสิบ)ของรายได้จากการดำเนินงานใน 1 (หนึ่ง) ปีแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ (2) ร้อยละ 60(หกสิบ) ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า และ</p> <p>(ข) รายได้จากโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น ๆ รวมกับระยะเวลา 1(หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ครบกำหนดเวลาตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น ๆ (ซึ่งเป็นระยะเวลาสำหรับการแก้ไขเหตุการณ์ตามข้อ (ก) ข้างต้น) ยังคงต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60(หกสิบ) ของรายได้จากการดำเนินงานใน 1 (หนึ่ง) ปีแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ (2) ร้อยละ 60(หกสิบ) ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานในปีแรก หรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปี หรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่</p>
------------------------	--

	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจาก ผู้จัดการกองทรัสต์</p>
<p>การขัดแย้งทางผลประโยชน์</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30(สามสิบ) วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการตามที่จะได้ลงนามกันต่อไประหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับทรัสต์ในนามกองทรัสต์ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นการผิดสัญญา โดยถือเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา 2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เว้นแต่การทำการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน และ/หรือผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหาร

	<p>อสังหาริมทรัพย์ตามสัญญา</p> <p>(ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์โดยจงใจหรือโดยทุจริต</p> <p>(จ) กรณีตามที่กำหนดในเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือเรื่องการขาดคุณสมบัติ</p> <p>(ฉ) กรณีผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญา โดยถือเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา</p> <p>3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลายหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</p> <p>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) มีการเลิกกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาได้อีกต่อไป</p> <p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญา</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
--	---

	<p>หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร หนึ่ง ข้อสัญญานี้ไม่ใช่บังคับกับกรณีการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 1 (ง) ข้างต้น</p> <p>(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดแก่ผู้เช่าเพียงรายเดียวในคราวเดียว</p> <p>เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อีกต่อไปไม่ว่ากรณีใด ๆ เหตุดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม ระหว่างที่ทรัสต์ยังมีได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะตกเป็นของทรัสต์จนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง</p>
--	--

ตารางค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปีตลอดอายุสัญญา 30 ปี

ปีที่	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)			
	WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.18)	WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23)	WHA Ladkrabang Distribution Center (เฟส 1 และเฟส 2)	รวม (บาท)
1	1,290,908.95	959,592.91	416,498.15	2,667,000.01
2	1,391,378.70	1,034,276.77	448,913.65	2,874,569.12
3	1,494,862.55	1,111,201.14	482,301.62	3,088,365.31
4	1,601,450.91	1,190,433.25	516,691.23	3,308,575.39
5	1,711,236.92	1,272,042.32	552,112.53	3,535,391.77
6	1,824,316.51	1,356,099.66	588,596.47	3,769,012.64
7	1,940,788.50	1,442,678.72	626,174.92	4,009,642.14
8	2,060,754.64	1,531,855.16	664,880.73	4,257,490.53

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ปีที่	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)			
	WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.18)	WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23)	WHA Ladkrabang Distribution Center (เฟส 1 และเฟส 2)	รวม (บาท)
9	2,184,319.76	1,623,706.89	704,747.72	4,512,774.37
10	2,311,591.84	1,718,314.17	745,810.71	4,775,716.72
11	3,704,794.44	2,753,946.72	1,195,312.83	7,654,053.99
12	3,815,938.27	2,836,565.13	1,231,172.21	7,883,675.61
13	3,930,416.42	2,921,662.08	1,268,107.38	8,120,185.88
14	4,048,328.92	3,009,311.94	1,306,150.60	8,363,791.46
15	4,169,778.78	3,099,591.30	1,345,335.12	8,614,705.20
16	4,294,872.15	3,192,579.04	1,385,695.17	8,873,146.36
17	4,423,718.31	3,288,356.41	1,427,266.02	9,139,340.74
18	4,556,429.86	3,387,007.10	1,470,084.01	9,413,520.97
19	4,693,122.76	3,488,617.32	1,514,186.53	9,695,926.61
20	4,833,916.44	3,593,275.84	1,559,612.12	9,986,804.40
21	4,978,933.93	3,701,074.11	1,606,400.48	10,286,408.52
22	5,128,301.95	3,812,106.33	1,654,592.50	10,595,000.78
23	5,282,151.01	3,926,469.52	1,704,230.27	10,912,850.80
24	5,440,615.54	4,044,263.61	1,755,357.18	11,240,236.33
25	5,603,834.01	4,165,591.52	1,808,017.90	11,577,443.43
26	5,771,949.03	4,290,559.26	1,862,258.44	11,924,766.73
27	4,939,467.42	4,419,276.04	1,918,126.19	11,276,869.65
28	-	4,551,854.32	1,975,669.97	6,527,524.29
29	-	4,688,409.95	2,034,940.07	6,723,350.02
30	-	4,829,062.25	2,095,988.28	6,925,050.53

หมายเหตุ: โครงสร้างอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นเป็นจำนวนเงินที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี และมีการปรับขึ้นตลอด 30 ปี คำนวณจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงบวกกับอัตรากำไรประมาณร้อยละ 5-10 ของต้นทุน ทั้งนี้ จำนวนรวมจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 (สาม) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

การกำหนดโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น ได้พิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานไม่มากนัก และสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่เช่าซึ่งมากกว่าร้อยละ 70 ของกองทรัสต์เป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) และส่วนใหญ่จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่มีระยะเวลาการเช่าและกำหนดค่าเช่าและค่าบริการเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนและมีการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นตลอดอายุสัญญา แม้โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดไว้เป็นจำนวนแน่นอนตามตารางดังกล่าว มิได้อ้างอิงจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงต้องผูกพันตามสัญญาในการทำหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายและมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุก 3 ปี นอกจากนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นจำนวนตามตารางข้างต้น จะทำให้กองทรัสต์กำหนดค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่แน่นอนได้ ในขณะที่ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อ้างอิงตามผลกำไร จะทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถกำหนดค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้แน่นอน อันอาจทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.5 การซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.5.1 ความสัมพันธ์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก (ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินและอาคาร ในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 โครงการWHA Mega Logistics Center(ถนนบางนา-ตราด กม.18)และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)) ในครั้งนี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามกองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินและรับโอนสิทธิการเช่าจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์กันจากการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์รวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจะแต่งตั้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ด้วย

2.5.2 มูลค่าของสิ่งตอบแทน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 4,481ล้านบาท(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สำคัญตามที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา

2.5.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) ในราคารวมกันสูงสุด ไม่เกิน4,481ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้พิจารณาปัจจัยต่างๆที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการ

เสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของ ทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภท ตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ สำหรับราคาที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,481 ล้านบาท (สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินมูลค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณ 261 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 6.18¹) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้เนื่องจากหากพิจารณาจากกรณีที่ไม่มีเงินกู้ยืมประมาณการ อัตราผลตอบแทนในปีแรกของกองทรัสต์จะเท่ากับร้อยละในกรณีที่ไม่มีเงินกู้ยืมจะเท่ากับร้อยละ 6.29 ซึ่งจะต่ำกว่า อัตราเงินปันผล (Dividend Yield) จากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเทียบเคียง²จะมีอัตราเงินปันผล (Dividend Yield) เท่ากับร้อยละ 6.78³ แต่เนื่องจาก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้น มีอายุคงเหลือของ สัญญาเช่า ที่เกินกว่า 3 ปีคิดเป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าเทียบกับรายได้ค่าเช่ารวมประมาณร้อยละ 75.3 ในขณะที่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและ/หรือคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะลงทุนจำนวน 2 กองนั้น มีอายุคงเหลือของสัญญาเช่า เกินกว่า 3 ปีคิดเป็นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าเทียบกับ รายได้ค่าเช่ารวมประมาณร้อยละ 10.3 และ 35.7 ตามลำดับซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า อายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ยาวกว่าจะมีความเสี่ยงที่ต่ำกว่าแต่ขณะเดียวกันจะสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนที่ต่ำกว่าอัตราเงินปันผลของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียง

ทั้งนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกของกองทรัสต์ในกรณีมีการกู้ยืมเงินจะเท่ากับร้อยละ 7.24⁵แม้ว่าจะสูงกว่ากรณีที่ไม่มีเงินกู้ยืมเงินร้อยละ 6.29แต่ผู้ลงทุนจะมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินของ กองทรัสต์ด้วยเช่นกัน

อนึ่งการที่กองทุนลงทุนในทรัพย์สินในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,481 ล้านบาท จะทำให้ได้ผลตอบแทนร้อยละ 7.24 เมื่อ เปรียบเทียบกับกรณีที่ลงทุนในราคาประเมินต่ำสุด 4,220 ล้านบาท โดยจะได้ผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 7.94

¹ทั้งนี้ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 49/2555กำหนดให้เมื่อบริษัทชี้แจงถึงความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่า ราคาประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 5

²อสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่า (Freehold and/or Leasehold) ที่มีมูลค่าทุนจดทะเบียนมากกว่า 3,000 ล้านบาทและไม่มีการกู้ยืมเงิน หรือ กู้ยืมได้ไม่เกินร้อยละ 10

³อัตราเงินปันผลดังกล่าว คำนวณจากอัตราเงินปันผล (Dividend Yield) เฉลี่ย 1 ปี ย้อนหลัง (22 พฤศจิกายน 2556 – 21 พฤศจิกายน 2557) และราคาของหน่วยลงทุนคำนวณ เฉลี่ย 10 วันทำการ (10 พฤศจิกายน 2557 – 21 พฤศจิกายน 2557) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าจำนวน 2 กอง ซึ่งสูงกว่าประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีเงินกู้ยืม

⁵โดยกองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงินจำนวน 1,370 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.1 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

โดยมีรายละเอียดเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ในกรณีต่างๆ ดังนี้

	ราคาซื้อ (ล้านบาท)	ผลตอบแทน (ร้อยละ)	ผลตอบแทนของกองที่ นำมาเปรียบเทียบ (ร้อยละ)
ราคาที่กองทรัสต์จะทำการซื้อสินทรัพย์โดยมี การกู้ยืมเงิน	4,481	7.24	N/A
หากกองทรัสต์ซื้อในราคาประเมินต่ำสุด	4,220	7.94	N/A
ราคาที่กองทรัสต์จะทำการซื้อสินทรัพย์โดยไม่ มีการกู้ยืมเงิน	4,481	6.29	6.78

นอกจากนี้ ประเมินการอัตราผลตอบแทนจะขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานในตลาดขณะที่ทำการเสนอขายโดยผ่านกระบวนการสำรวจความต้องการซื้อ (Book Building Process) โดยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดและมีการเสนอขายกองทรัสต์อื่นในขณะนั้นหรือไม่ ตลอดจนผลตอบแทนของกองทรัสต์อื่นที่เสนอขาย ณ เวลานั้นๆ อีกด้วย

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นั้น ถือเป็นทางเลือกการลงทุนที่มีรูปแบบความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างจากลงทุนในตราสารการลงทุนประเภทอื่นๆหลายประเภท เช่น ตราสารทุนและตราสารหนี้ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน (Investment Diversification) ให้แก่นักลงทุนได้ในระดับหนึ่ง

นอกจากนี้ เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทางเลือกการลงทุนที่มีความเสี่ยงที่น้อยกว่าการลงทุนในหน่วยทรัสต์ เช่น หุ้นกู้ภาคเอกชน พบว่าประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์จะมีอัตราที่สูงกว่าเนื่องจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์นั้นมีความเสี่ยงที่สูงกว่าการลงทุนในหุ้นกู้ภาคเอกชน โดยอัตราผลตอบแทนของการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำกว่าที่นำมาเปรียบเทียบสามารถสรุปได้ดังนี้

ทางเลือกการลงทุนที่นำมาเปรียบเทียบ	อัตราผลตอบแทน
อัตราผลตอบแทนของหุ้นกู้ภาคเอกชนอันดับความน่าเชื่อถือ ระดับ BBB อายุ 10 ปี ⁽¹⁾	5.73%
อัตราผลตอบแทนของหุ้นกู้ภาคเอกชนอันดับความน่าเชื่อถือ ระดับ BBB อายุ 30 ปี ⁽¹⁾	6.96%

หมายเหตุ: (1) เป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2557 โดยอ้างอิงจาก <http://www.thaibma.or.th>

อย่างไรก็ตาม ทางเลือกการลงทุนที่นำมาเปรียบเทียบและแสดงดังมีรายละเอียดข้างต้นจะมีลักษณะเฉพาะของการลงทุน (Investment Characteristics) ผลตอบแทนและความเสี่ยง (Risk and Return) รวมถึงลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์รองรับ (Underlying Assets) ที่แตกต่างไปจากหน่วยทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนั้น การเปรียบเทียบประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์กับอัตราผลตอบแทนของการลงทุนทางเลือกจึงเป็นการแสดงเพื่อเป็นแนวทางเท่านั้น ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลอื่นๆที่ได้มีการจัดทำและเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ สภาวะตลาดเงินและตลาดทุนขณะที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป้าหมายการลงทุน การเปรียบเทียบผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงระดับความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนยอมรับได้ (Risk Tolerance Level) เพื่อตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้

2.5.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับทรัพย์สินตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลางและค่าภาษีโรงเรือน เพื่อให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ เพื่อสร้างระดับกำไรที่ดีให้แก่กองทรัสต์ อันจะเป็นการสร้างผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมและมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละปีตลอด 30 ปี ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ก็ยังมิได้กำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการคัดเลือกข้อมูลและคำนวณอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถนำมาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ให้ได้ใกล้เคียงกันมากยิ่งขึ้น โดยในการดำเนินการดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

1. คัดเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ/หรือสิทธิการเช่า (Leasehold) ในโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าที่มีขนาดกองทุนมากกว่า 4,000 ล้านบาทซึ่งมีการจัดทำและส่งงบการเงินของกองทุนที่ได้รับการตรวจสอบแล้วทั้ง 2 รอบปีบัญชีล่าสุดโดยงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องมีการเปิดเผยจำนวนเงินค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนของกองทุนที่ชัดเจน และขอบเขตการให้บริการหลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องมีความคล้ายคลึงกับขอบเขตการให้บริการหลักของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นแก่กองทรัสต์ กล่าวคือขอบเขตการให้บริการต้องรวมถึงการทำหน้าที่จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุน การดูแลและซ่อมบำรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน รวมถึงการจัดให้มีบัญชีและรายงาน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน ซึ่งจากเกณฑ์การคัดเลือกดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถคัดเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งหมด 3 กองทุน (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียมแพคทอรี แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟินด์)
2. คำนวณอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (Ratio of Property Management Fee to Rental and Service Revenue) ของทั้ง 3 กองทุน โดยอ้างอิงจากงบการเงิน 2 รอบปีบัญชีล่าสุดของกองทุนทั้ง 3 กองทุนที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวของทั้ง 3 กองทุนที่คัดเลือกมา เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบกับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ให้ได้ใกล้เคียงกันยิ่งขึ้นโดยที่ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์นั้นจะคิดเป็นร้อยละของรายได้ค่าเช่า/ค่าบริการทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทั้ง 3 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือก สามารถสรุปออกมาได้ในรูปของค่าทางสถิติที่สำคัญดังต่อไปนี้

อัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
จำนวนกองทุนที่เป็นตัวอย่าง	3
ค่าเฉลี่ย (Mean)	7.09%
ค่ามัธยฐาน (Median)	6.76%

หมายเหตุ: คำนวณจากงบการเงิน 2 รอบปีบัญชีล่าสุดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 กองทุนที่ได้รับการคัดเลือกตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในปัจจุบัน โดยตัวเลขค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาคำนวณนั้นคือค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Base Fee และ Incentive Fee) จากงบการเงิน 2 รอบปีบัญชีล่าสุดที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

ทั้งนี้ หากนำค่าธรรมเนียมในการจัดการทรัพย์สินที่ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ที่มีคำนวณเทียบกับสัดส่วนรายได้ประมาณการ อัตราค่าธรรมเนียมจะมีอัตราที่ไม่เกินร้อยละ 2.69 ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ (คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินตลอดระยะเวลา ประมาณการโดยบริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ จะเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ย (Mean) และมัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตัวอย่างทั้ง 3 กองใน 2 รอบปีบัญชีล่าสุดซึ่งอยู่ในช่วงระหว่าง ร้อยละ 6.76 – ร้อยละ 7.09

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นร่วมกันว่าค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้แก่ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นนั้นอาจต่ำกว่าค่าเฉลี่ยที่นำมาแสดงให้ดูได้เนื่องจากดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกมาตั้งแต่ปี 2554 และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดยดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นนั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี

2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยต้องจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. นำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

ในส่วนของอัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ 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

การก่อภาวะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. การก่อภาวะผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
2. การก่อภาวะผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาวะผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาวะผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาวะผูกพัน ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาวะผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาวะผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติเป็นกรณีไป
2. ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาวะผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาวะผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวของทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

4. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อ

ประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่
เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระ
ผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์
ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.6.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ภายหลังจากก่อตั้งกองทรัสต์ทั้งนี้ ณ วันที่ของเอกสารฉบับนี้ในเบื้องต้นผู้ให้กู้ อาจเป็นหรือรวมถึง ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยผู้ให้กู้ได้เสนองวงเงินสินเชื่อประเภทต่าง ๆ รวมจำนวนสินเชื่อที่ต้องชำระไม่เกิน 1,470 ล้านบาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นหลักดังต่อไปนี้

<p>ผู้กู้</p>	<p>ทรัสต์ที่กระทำในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดาวน์ลีวเอชเอ พรีเมียม โกรท</p>
<p>วงเงินกู้ (ล้านบาท)</p>	<p>วงเงินกู้ระยะยาวรวมจำนวนไม่เกิน 1,370 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> - เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรกและ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินหลัก(Refinance) และ/หรือ <p>วงเงินกู้ระยะสั้น รวมถึงวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 100 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> - เพื่อใช้ในการสนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและการบริการและ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการจ่ายเงินประกันการเช่าและการบริการ (Refinance)
<p>อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม</p>	<p>อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.5 เว้นแต่ กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้</p> <p>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมี</p>

	การเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาว 1,370 ล้านบาท - ระยะเวลารวมไม่เกิน 12 ปี ได้รับยกเว้นการชำระคืนเงินต้น 5 ปีแรก เว้นแต่กรณีที่มีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนด และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 100 ล้านบาท - ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี และมีการพิจารณาทบทวงเงินทุกปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อื่นๆ กองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ ซึ่งในการรีไฟแนนซ์เงินกู้ดังกล่าว ทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย รวมถึงสถานะทางการเงินและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์สูงสุด
หลักประกันการกู้ยืม	1. การจำนอง และ/หรือ การโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ตลอดจนอาจรวมถึง อาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก (รายละเอียดราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ราคาประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน) 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 4. หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้กู้ อาจจะกำหนดในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ 1. - 4. ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้กำหนด
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สิน

<p>หลัก (Key Financial Covenants)</p>	<p>รวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (the Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าว คำนวณจากงบการเงินประจำปีปฏิทินและจะถูกตรวจสอบในงวดแรกภายหลังวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์
<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</p>	<p>ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใด ๆ กับสถาบันการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ - ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่ทรัพย์สินในขนาดของกองทรัสต์หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นปกติในทางพาณิชย์ - ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณี (เช่น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าก่อนหน้า และไม่มีกรจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น) ที่สามารถกระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กู้จะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป
<p>กรณีผิดสัญญา (Events of Default)</p>	<p>กรณีผิดสัญญามาตรฐานต่าง ๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้</p>

	ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

เงินกู้สำหรับใช้ในการสนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและการบริการจำนวนไม่เกิน 100 ล้านบาทนั้น จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืมจริงจากสถาบันการเงินเพื่อดำเนินการดังกล่าวอาจต่ำกว่าจำนวนตามที่เปิดเผยไว้ข้างต้น ตลอดจน เงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการกู้เงินและหลักประกัน อาจแตกต่างจากที่เปิดเผยข้างต้น โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาพะดอกราคาในตลาด จำนวนเงินที่ต้องใช้จริงในการสนับสนุน การคืนเงินประกันการเช่าและการบริการ กระแสเงินสดในอนาคตจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่กองทรัสต์จะได้รับ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาใช้เงินกู้ดังกล่าวในจำนวนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 1.2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

2.6.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

บริษัทฯ มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย ในขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องเกี่ยวกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / หน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ วงเงินที่กองทรัสต์ได้รับยังมีระยะเวลาปลอดเงินต้นยาวถึง 5ปี และมีวงเงินกู้รวมกันเป็นระยะเวลายาวถึง 12ปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน (เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าระยะเวลาชำระ

ชำระคืนเงินกู้มากกว่า ไม่มีหลักประกันการกู้ยืม) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้งบการเงินดังกล่าว

2.6.3 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

(1) ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

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

(2) เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

บริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้นั้นมีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี

(3) ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่งกองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะมีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้ออกให้กับลูกค้ารายอื่นในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และมีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ทั้งนี้ บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

3.1 โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 สามารถเข้าออกได้จากถนนเจ้าคุณทหารโดยเชื่อมต่อกับถนนของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออก จากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการดังกล่าว โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะรับภาระค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินการดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำกรนอกจากนี้ สำหรับที่ดินที่ปักเสาพาด สายไฟฟ้าเข้าโครงการนั้นเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำเนินการเพื่อให้ กองทรัสต์สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้า และดับบลิวเอชเอ คอร์ ปอเรชั่น จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวเช่นกัน(โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 1.1.7 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกและปักเสาพาดสายไฟฟ้า ของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 และส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำกร)

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

เนื่องจากทางเข้าออกด้านทิศเหนือ ที่ผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 ไปยังถนนบางนา-ตราด ได้มีการดำเนินการจด ทะเบียนภาระจำยอมเรื่องทางเดิน เพื่อเป็นภาระทรัพย์สินให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 666 แล้ว แต่ไม่ได้มีการดำเนินการจด ทะเบียนภาระจำยอมเป็นภาระทรัพย์สินให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 38919 อย่างไรก็ดี ยังมีทางเข้าออกอีกทางหนึ่งทางด้าน ทิศตะวันออกของโครงการ ซึ่งเป็นหนึ่งในทางเข้าออกหลัก ที่เปิดให้ผู้เช่าใช้เป็นทางเข้าออกอยู่แล้ว โดยผ่านทางเชื่อม ระหว่างทรัพย์สินและถนนเลียบบคลองชลหารพิจิตร โดยทางเชื่อมมีความกว้างประมาณ 8 เมตรสำหรับทางเข้า และ ประมาณ 8 เมตรสำหรับทางออก ได้รับอนุญาตในการก่อสร้างจากกรมชลประทานตามหนังสืออนุญาตที่ ชจ 021/2554 ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2554 เรียบร้อยแล้ว และถนนเลียบบคลองฯ มีผิวการจราจรพร้อมไหล่ทางกว้างรวม ประมาณ 20 เมตร (ฝั่งละ 10 เมตร) เขตทางกว้างประมาณ 130 เมตร โดยสามารถเชื่อมต่อไปยังถนนบางนา-ตราด และถนนสุขุมวิทได้ตั้งนั้น แม้เหลือทางเข้าออกเพียงทางเดียว ก็ไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานของผู้เช่าในโครงการ ทั้งนี้ แม้กรมชลประทานสงวนสิทธิในการปิดทางเชื่อมเพื่อประโยชน์ทางการชลประทาน แต่ มีความเสี่ยงต่ำมากที่ กรมชลประทานจะปิดทางเชื่อมต่อดังกล่าว เนื่องจากเงื่อนไขของการอนุญาตของกรมชลประทานกำหนดว่าจะต้อง เปิดถนนเป็นทางสาธารณะเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนให้ผ่านไปมาได้และให้ใช้ทางเชื่อมเพื่อสาธารณะ

ประโยชน์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 1.1.6 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18))

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

ก่อนจะดำเนินการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ผู้เช่าพื้นที่หลังคาเพื่อผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา(Solar Rooftop PV System) จะต้องได้รับใบอนุญาตจาก กกพ. ซึ่งรวมถึงใบอนุญาตผลิตพลังงานควบคุม (พ.ค. 2) รวมทั้งได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนครั้งแรก มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี และต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงาน เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดไว้

- การกำหนดค่าเช่าที่เหมาะสม

- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สิน

หลังจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่สนใจจะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าโดยตรง สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาดคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้ รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้เช่า

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ได้แก่

รายได้ค่าเช่าพื้นที่

เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง นอกจากนี้ กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าเพิ่มเติมจากการปล่อยเช่าหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์เพื่อการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากการปล่อยเช่าดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะเช่าทำสัญญาให้เช่าอาคารกับผู้เช่าโดยตรง

ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดส่วนสรุปเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 6 รายการระหว่างกัน

4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งดดับลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยดดับลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานที่ได้มาตรฐานในระดับสากล และมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปีให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว

4.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน

นอกเหนือจากการที่ดดับลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งนี้ ดดับลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่นยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดดับลิเวอเอ พรีเมียม แพลทอว์เอ็นด์แวย์แฮสส์ ฟันด์ ในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- โครงการอาคารคลังสินค้าKao 1 และ โครงการอาคารคลังสินค้า Kao 2 ตั้งอยู่ที่ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
- โครงการ Primus ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
- โครงการ DKSH Consumer ตั้งอยู่บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลศิระชะจรเข้าใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
- โครงการ DKSH 3M ตั้งอยู่บนถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลศิระชะจรเข้าใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ

- โครงการ DKSH บางปะอิน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- โครงการ DucatiPhase 1 ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดงจังหวัดระยอง
- โครงการ Healthcareตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด ฟังซาเข้าบริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลบางไฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
- โครงการ Kao 3 ตั้งอยู่ที่ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ตั้งอยู่ที่หมู่ที่ 11 ตำบลบางไฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 ตั้งอยู่ที่เขตประกอบการเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหม้อ และ ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
- โครงการ Ducati Phase 2 ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
- โครงการ 3M Phase 2 ตั้งอยู่ที่ ถนนบางนา-ตราด กม.20 ตำบลศิระชะจรเข้าใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) ตั้งอยู่ที่หมู่ 10 ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี และ
- ระบบปรับอากาศในโครงการ Healthcare ตั้งอยู่ที่เลขที่ 88/5-6 หมู่ที่ 11 ตำบลบางไฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

4.2.2 ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

ดบลิเวซเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์เป็นรายปี ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปีไม่เกินอัตราร้อยละ 3(สาม) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)(ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตลอดอายุกองทรัสต์) และค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคารและการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2(สอง) ของมูลค่าก่อสร้างเฉพาะกรณีทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 11.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดรายครั้ง)

4.2.3 ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์จากการที่ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวและเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

4.2.4 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 4.2.1 ว่านอกเหนือจากดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งนี้ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟินด์

การกำหนดผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น

- ธุรกรรมของกองทรัสต์ที่เกิดจากการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าจัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของ ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น
- ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์
- ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟินด์ (“กองทุนฯ”) อีกด้วย ซึ่งตามที่ได้รับแต่งตั้งจากกองทุนฯ ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ทำหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนของกองทรัสต์ และ ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น มีข้อผูกพันที่จะไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนฯ ตามสัญญาตกลงกระทำการที่ได้ให้แก่งกองทุนฯ จำนวน 4 ฉบับ ซึ่งแต่ละฉบับจัดขึ้นในเวลาทีกองทุนฯ ลงทุนในทรัพย์สินของดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น แต่ละครั้ง ตั้งแต่เวลาที่จัดตั้งกองทุนฯ และการเพิ่มทุนแต่ละครั้ง รวม 3 ครั้ง สัญญาตกลงกระทำการทั้ง 4 ฉบับ จะมีความคล้ายคลึงกัน แต่แตกต่างกันในรายละเอียดและทรัพย์สินของกองทุนฯ ที่ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น มีข้อผูกพันที่จะไม่แข่งขัน สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการทั้ง 4 ฉบับรวมได้ดังนี้

- ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นตกลงและรับรองต่อกองทุนว่าภายหลังการเข้าลงทุนของกองทุนฯ โดยได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคลังสินค้าและโรงงานตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงการจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอพรีเมียมแพคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ฟันด์ (“**ทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุน**”) ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นจะตกลงเกี่ยวกับการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนดังต่อไปนี้

ในการดำเนินธุรกิจประเภทคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หากดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของตน ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนฯ ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น ตกลงเสนอทรัพย์สินที่กองทุนฯ เข้าลงทุนให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หาก

- (ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ และ
- (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนฯ เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

จากข้อกำหนดข้างต้น หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ลูกค้า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความผูกพันที่จะต้องเสนอทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้แก่ลูกค้าพิจารณาก่อนทรัพย์สินของตน ดังนั้น การทำหน้าที่ของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินของทั้งกองทุนฯ และกองทรัสต์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรไม่มีผู้เช่าพร้อมกัน ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อการที่ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น ซึ่งบริหารทรัพย์สินทั้งของกองทุนฯ และกองทรัสต์จะนำเสนอทรัพย์สินของกองทุนฯ หรือกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าพิจารณา

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- (1) การเลือกลงทุนในคลังสินค้าหรือศูนย์กระจายสินค้า บริษัทฯ จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารที่สร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าแล้ว ในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้เสนอขาย มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย และมีที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามแนวทางการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ และการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ทุกครั้งอย่างเคร่งครัด
- (2) เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (2.1) การไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังนี้
 - (2.1.1) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรืออาคารโรงงาน (logistics facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใด ๆ เพื่อการให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรืออาคารโรงงาน(logistics facilities)ของตนซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้
 - (ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ และ
 - (ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า
 - (2.1.2) หากทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนฯ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปพร้อมกับทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้น
 - (2.1.3) อย่างไรก็ตาม ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนด (2.1.1) และ (2.1.2) ข้างต้น

- (ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แสดงให้กองทรัสต์เห็น โดยนำเสนอเอกสาร แสดงความจำนองของลูกค้ำหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์เพื่อประกอบการ พิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้า ไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนองกับลูกค้ำหรือนายหน้าราย ดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภท ธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของ กองทรัสต์ หรือ
- (ข) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ลูกค้ำหรือ นายหน้าก่อนแล้ว และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับการปฏิเสธจากลูกค้ำ หรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร
- (2.1.4) กองทรัสต์และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้ำหรือนายหน้าแต่เพียงผู้ เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์หรือกองทุนฯ มีคุณสมบัติตรงกับประเภท ธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้ำหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำ สัญญากับกองทรัสต์ จะไม่ถือว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผิดสัญญาในข้อนี้
- (2.2) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็น ระยะเวลา 7 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการมีผลใช้บังคับ ให้แก่กองทรัสต์ในการลงทุนใน ทรัพย์สินในประเทศไทยประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรืออาคารโรงงาน (logistics facilities) ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ ปอเรชั่น ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุป สารสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)
- (2.3) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่ จะจัดทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีผลใช้บังคับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ ปอเรชั่น และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเข้าถือและรักษา สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์

ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น

- (2.4) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่น่าจะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทุนในการปฏิบัติหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะหารือร่วมกันโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

4.2.5 กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

เนื่องจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
- ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

(2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆพร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัสต์
- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

5. ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากจัดตั้ง

5.1 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน¹
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 มีดังนี้

	กรณี พื้นฐาน ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ²	325.92
ดอกเบี้ยรับ	0.66
รวมรายได้	326.58
ค่าเช่าที่ดิน	14.19
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.78
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	309.61
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	15.58
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย	27.32
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ³	64.88
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	201.83
<u>บวกกลับสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์</u>	27.32
<u>หักออกรายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง</u>	(10.27)
<u>บวกกลับค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง</u>	3.44
<u>บวกกลับดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า³</u>	10.08
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน	232.40
<u>บวกกลับภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน</u>	8.28
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวม	240.68
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน(ร้อยละ)	100.00
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน⁴ (ล้านบาท)	240.68

หมายเหตุ :

- (1) ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานเป็นส่วนหนึ่งของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่จัดเตรียมโดยบริษัทฯ และสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต(บริษัท ไพร้ซอเวเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด) ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษาได้ใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558”
- (2) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในกรณีต่าง ๆ (โปรดพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ) เท่ากับ 30.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.26 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ
- (3) เนื่องจากนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate) โดยพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมตลอดอายุสัญญาเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยทางบัญชีแตกต่างจากจำนวนดอกเบี้ยที่จ่ายจริง
- (4) ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืนขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ ซึ่งอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินหรือมีภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 ข้างต้นได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558”ที่บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผลอย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558”

อย่างไรก็ดียังมีความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ภายหลังภาวะผูกพันในการชำระค่าเช่าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง ซึ่งได้แก่ การชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยัง

ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 หรือการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากไม่มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 (1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ) นั้น หากครบกำหนดตามระยะเวลาที่ ดับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สัญญาไว้แล้ว แต่กองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

	กรณี พื้นฐาน
ประมาณจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)¹	
- การปันส่วนแบ่งกำไร (ล้านบาท)	232.40
- การแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท) ²	8.28
การปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุน(ล้านบาท)	240.68
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)³	
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.75
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย(บาท)	0.03
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.78
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)⁴	
- อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)	7.24
- อัตราการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	0.26
อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	7.50
ในกรณีที่กองทรัสต์มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง⁵	
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	
- การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท) ⁶	0.60
- การคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย (บาท)	0.18
การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.78
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)⁴	
- การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	5.78
- การคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรง (ร้อยละ)	1.72
อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	7.50

หมายเหตุ:

- (1) ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน เป็นส่วนหนึ่งของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์ สมมติที่จัดเตรียมโดยบริษัทฯ และสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส

- จำกัด) ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษาได้ในหน้า 12 ของ “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558”
- (2) การแบ่งส่วนทุนคำนวณจากประมาณการส่วนเกินสภาพคล่องที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งทุนของกองทรัสต์สำหรับ ปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
 - (3) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการคำนวณที่ 308.37 ล้านหน่วยเป็นตัวเลขอ้างอิงเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 4,480 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10.40 บาท
 - (4) อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่ 10.40 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับ ปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 และไม่อาจรับรองผลได้ว่า จะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่
 - (5) ในกรณีที่ราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดลดลง และมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติดีดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเติบโตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงผลอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น
 - (6) ประมาณการการแบ่งส่วนทุนข้างต้นรวมส่วนที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความจำเป็นต้องลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินหรือมีภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 ของกองทรัสต์จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในส่วนที่ 2 ข้อ 5.2 การวิเคราะห์ความผันผวน ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักที่กำหนด นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่น ๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบต่อความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

ข้อมูลทีระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีตและเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ระบุอยู่ใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558” และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่รับรองหรือรับประกันข้อมูลในส่วนนี้ และไม่รับรองหรือรับประกันการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ระบุในประมาณการ รวมตลอดจนไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผลหรือถูกต้อง เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 ข้างต้นได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558” ที่บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง โดยข้อสมมติฐานที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ของกองทรัสต์ที่มาจากอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าอาคาร และรายได้ค่าเช่าหลังคา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภท	สมมติฐาน
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ-อาคาร*	จำนวนค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการที่อยู่ในระหว่างจัดทำสัญญา
รายได้จากค่าเช่าหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์**	จำนวนค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าระหว่างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น กับบริษัทร่วมทุนและตามสัญญาเช่ามาตรฐานระหว่าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น กับบริษัทร่วมทุน

หมายเหตุ :

* ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ที่ใช้ในการประมาณการรายได้ในครั้งนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับมาจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีผู้เช่าในวันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะ

เป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 165 บาท เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอัตราค่าเช่าดังกล่าวเท่ากับค่าเช่าที่ประมาณการไว้หรือในช่วง 3 ปี ดังกล่าว อัตราค่าเช่าต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท

** พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23) ยังไม่มีผู้เช่า ใดๆก็ดี ในการคำนวณประมาณการ จะประมาณการค่าเช่าหลังคาในอัตราที่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี ทั้งนี้ หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ค่าเช่าที่ดิน

กองทรัสต์ตั้งสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับค่าเช่าที่ดิน เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในปัจจุบัน

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บนี้จากผู้เช่า ค่าประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน และค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ โดยค่าใช้จ่ายเหล่านี้รวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้กำหนดสมมติฐานให้เป็นไปตามร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,370 ล้านบาทจากสถาบันการเงิน โดยอาจจะมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินหรือใกล้เคียงอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงอัตรา MLR ทั้งนี้ สมมติฐานดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นกรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงินตามวงเงินกู้ระยะสั้นไม่เกิน 100 ล้านบาทภายใต้สัญญาเงินกู้

(โปรดพิจารณาส่วนที่ 1 ข้อ 1.7 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ และส่วนที่ 2 ข้อ 1.4.6 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร)

5.2 การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis)

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนตามสมมติฐานอย่างมีนัยสำคัญ การจัดทำกรวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการ

เปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม“ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558”

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงและผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานอย่างมีสาระสำคัญ คือ อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ โดยสามารถแบ่งสมมติฐานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 เป็น 3 ประเภท ได้แก่

(1) พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าและสัญญาบริการตลอดปีประมาณการ

สมมติฐานอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ใช้ในการประเมินจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

(2) พื้นที่เช่าที่มีสัญญาตกลงกระทำการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก

สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินจะอ้างอิงตามสัญญาตกลงกระทำการโดย ดับลิเวซเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งตกลงเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการซึ่งมีระยะเวลาครอบคลุมระหว่างปีประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อาคารคลังสินค้า H ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)

- อัตราค่าเช่าที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ชำระอยู่ก่อน เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

อาคารในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

- อัตราค่าเช่าที่ 165 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือนเป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

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

- อัตราค่าเช่าที่ 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

- (3) พื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าและบริการจะครบกำหนดในระหว่างปีประมาณการและปัจจุบันยังไม่มี การเริ่มดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าและบริการดังกล่าว

ระหว่างปีประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 จะมีผู้เช่าจำนวน 3 รายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งได้แก่บริษัท ฮิตาชิ ทวาน สปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เคอรี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) ที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนดในระหว่างปีประมาณการและปัจจุบันยังไม่มี การเริ่มดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าและบริการดังกล่าว สมมติฐานกรณีฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยนั้นอยู่ที่ร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่อการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนดังแสดงในตารางนี้

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558			
	ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ล้านบาท)	ประมาณการจำนวนเงินแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)	ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน (ล้านบาท)
ต่ำกว่ากรณีฐาน 5 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน	230.57	8.21	238.78
กรณีฐาน	232.40	8.28	240.68
สูงกว่ากรณีฐาน 5 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน	234.24	8.33	242.57

ที่มา : การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis). ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558. (บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มพีเอส จำกัด). หน้า 12

หมายเหตุ : ประมาณการการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท) ที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละกรณีเป็นผลมาจากภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืนซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้จากค่าบริการ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558						
	ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)	ประมาณการอัตราการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน (ร้อยละ)
ต่ำกว่ากรณีฐาน 5 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	0.75	0.02	0.77	7.19	0.26	7.45
กรณีฐาน	0.75	0.03	0.78	7.24	0.26	7.50

สำหรับปีตั้งแต่ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558						
	ประมาณการ การปันส่วนแบ่ง กำไรต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการ การแบ่งส่วนทุนต่อ หน่วย (บาท)	ประมาณการ การปันส่วนแบ่ง กำไรและส่วนทุน ต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตรา การปันส่วนแบ่ง กำไร (ร้อยละ)	ประมาณการอัตรา การแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	ประมาณการ อัตราการปันส่วน แบ่งกำไรและ ส่วนทุน (ร้อยละ)
สูงกว่ากรณีฐาน 5 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน	0.76	0.03	0.79	7.30	0.26	7.56

- (1) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการคำนวณที่ 308.37 ล้านหน่วยเป็นตัวเลขอ้างอิงเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 4,480 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10.40 บาท
- (2) อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่ 10.40 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับ ปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

หมายเหตุ : ทั้งนี้ ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนมิได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

ตารางวิเคราะห์ความผันผวน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 ข้างต้นได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558” ที่บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานที่ใช้ในการวิเคราะห์ความผันผวนดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติ และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด) ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติ ไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติ และประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558”

ทั้งนี้ สมมติฐานที่นำมาใช้จัดทำวิเคราะห์ความผันผวนและ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน เป็นสมมติฐานที่จัดทำขึ้นเท่าที่บริษัทฯ รู้หรือทราบอย่างดีที่สุดเท่าที่บริษัทฯ จะรู้หรือทราบได้

6. รายการระหว่างกัน

การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวของกองทรัสต์ คาดว่าจะมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ยังมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว ปรากฏดังนี้

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ 	<p>(1.1) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นขายทรัพย์สินทั้งหมด 3 โครงการ ในครั้งนี้ ได้แก่</p> <p>(1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2</p> <p>(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) และ</p> <p>(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) ให้แก่กองทรัสต์</p>	<p>- ในการการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะเป็นการลงทุนในโครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ที่มีศักยภาพบนทำเลที่ใกล้แหล่งคมนาคม และมีกลุ่มลูกค้าระดับชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นผู้เช่า และมีอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ ร้อยละ 100 ของทุกอาคาร (ยกเว้นพื้นที่เช่าบางส่วนโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ซึ่งอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า) ดังนั้น จึงถือได้ว่าโครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ รวมถึงมูลค่าทรัพย์สินที่อาจ</p>	<p>- ในการการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์อาจจะการลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระเกินกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 6.18 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถการลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ที่มีศักยภาพ ดังนั้น จึงถือได้ว่าโครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างมูลค่าเพิ่ม (value-added) ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในอนาคตได้ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
			ลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต	
		(1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	<p>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมทั้งการให้บริการพัฒนาโครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) มาตรฐานสูงภายใต้โครงการ Warehouse Farm และเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว รวมถึงผู้บริหารเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี ดังนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงถือว่าเป็นบริษัทที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</p>	<p>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)</p> <p>- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ (ซึ่งไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น) เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นนั้น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)</p> <p>- ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 30 ปี</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
				<p>เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้นำด้านธุรกิจให้เข้าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการภายใต้กองทรัสต์ได้นอกจากนี้ยังข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา</p>
		<p>(1.3) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระเงินให้เป็นค่าเช่าแก่กองทรัสต์สำหรับอาคารของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 พร้อมเงินประกันการชำระค่าเช่า กรณีที่โครงการดังกล่าวไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือกรณีที่มีผู้เช่า แต่อัตราค่าเช่าต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 ต่อเดือน</p>	<p>- โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 มีผู้เช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการแล้ว โดยระยะเวลาการเช่าจะเริ่มต้นในวันที่ 15 มีนาคม 2558 ซึ่งผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับช่วงเวลาก่อนระยะเวลาการเช่า นอกจากนี้ ยังคงมีพื้นที่เช่าบางส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการได้รับค่าเช่าของโครงการดังกล่าว ตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงตกลงชำระค่าเช่าอาคาร</p>	<p>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จ่ายค่าเช่าของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งอัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.3 สรุปสมมติฐานสำคัญ) นอกจากนั้น อัตราค่าเช่าดังกล่าว ยังเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าและบริการที่ได้ลงนามกับผู้เช่าแล้ว (อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าและบริการที่ได้ลงนามกับผู้เช่าในโครงการดังกล่าวเท่ากับตารางเมตรละ 163.73 บาทต่อเดือน) รวมทั้งระยะเวลาการเช่า 3 ปี และการ</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
			<p>โครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในอัตราตารางเมตรละ 165 บาท เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปี ดังกล่าว ดับลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี ดังกล่าวไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาทและสำหรับพื้นที่ที่มีผู้เช่าซึ่งค่าเช่าต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท ดับลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 ต่อเดือนเป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>- นอกจากนี้ ดับลิเวเฮเอ จะชำระเงินวงเงินประกันจำนวน 2,715,165บาท เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าอาคารในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2</p>	<p>วงเงินประกันดังกล่าวเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
		<p>(1.4) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระเงินให้เป็นค่าเช่าแก่กองทรัสต์สำหรับอาคารคลังสินค้า H ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) กรณีที่โครงการดังกล่าวไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p>	<p>- เนื่องจากสัญญาเช่าได้ครบกำหนดอายุและผู้เช่าได้เช่าแบบเดือนต่อเดือน และอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าระยะยาว และทำให้พื้นที่อาคารคลังสินค้า H ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงว่า (1) หากในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าที่ไม่ดีไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ผู้เช่าเดิมชำระอยู่ก่อน เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ (2) หากในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H แต่ผู้เช่าดังกล่าวชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ผู้เช่าเดิมชำระอยู่ก่อน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเฉพาะส่วนต่างของ</p>	<p>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้า H ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ให้แก่กองทรัสต์ ตามอัตราค่าเช่าเทียบเคียงได้กับอัตราตลาด และอัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่ดียไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ผู้เช่าเดิมชำระอยู่ก่อน รวมทั้งระยะเวลาการเช่า 1 ปี และการวางเงินประกันดังกล่าวเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับการเช่าระยะสั้น</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
			<p>ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ผู้เช่าเดิมชำระอยู่ก่อน เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา 1 ปี ดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถจัดหาผู้เช่าใหม่มาเช่าอาคาร คลังสินค้า H ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 1 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าไม่ด้อยไปกว่าอัตราที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ชำระ ทั้งนี้ หากผู้เช่าใหม่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจัดหาานั้น ชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ผู้เช่าเดิมชำระอยู่ก่อน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเฉพาะส่วนต่างของค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ผู้เช่าเดิมชำระอยู่ก่อน แต่ไม่เกินกว่าระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เช่า</p>	

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
			<p>ลงทุน</p> <p>- นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะวางเงินจำนวน 2,147,156.55 บาท เพื่อเป็นประกันการชำระเงินค่าเช่า ดังกล่าว</p>	
		<p>(1.5) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ชำระค่าเช่าหรือบริษัทร่วมทุนของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่า หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) รวมพื้นที่เช่าหลังคา 50,641.04ตารางเมตร จาก กองทรัสต์</p> <p>อนึ่ง เพื่อเป็นข้อมูล ปัจจุบัน บริษัท ร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด) ได้เช่า พื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบาง</p>	<p>- หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ยังไม่มีผู้เช่าหลังคาในโครงการWHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)กับกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่า หลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ใน ช่วงเวลา 25 ปีนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่า หลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่า ไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม ซึ่งผู้ที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวจะเป็น บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น</p>	<p>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นชำระค่าเช่าหรือ บริษัท ร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่ หลังคาของและโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)และบริษัทร่วม ทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคา ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม. 18) จากกองทรัสต์ พิจารณาเห็น ว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้น ครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของ โครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมี กำไรตามที่ต้องการ</p> <p>- ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้อง กับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ในการรับ รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
		<p>นา-ตราด กม.18)รวมพื้นที่เช่า หลังคา 23,976.30ตารางเมตร จาก กองทรัสต์</p>	<p>- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center(ถนนบางนา-ตราด กม. 18) จำนวน 23,976.30 ตารางเมตรโดยมีระยะเวลาเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง</p> <p>- ทั้งนี้ การให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นชำระค่าเช่าหรือ บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร</p>	

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
<p>2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด</p>	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้ - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ 	<p>(2.1) กองทรัสต์ ว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ - กรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยอัตราพื้นฐาน และอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ ● อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> ○ กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ○ กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ ● อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาจำหน่ายไปของกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
				- โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์ สำหรับอัตราพื้นฐาน เทียบเคียงได้กับ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศและค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับอัตราค่าธรรมเนียมการ ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของ ผู้จัดการกองทรัสต์ในต่างประเทศ

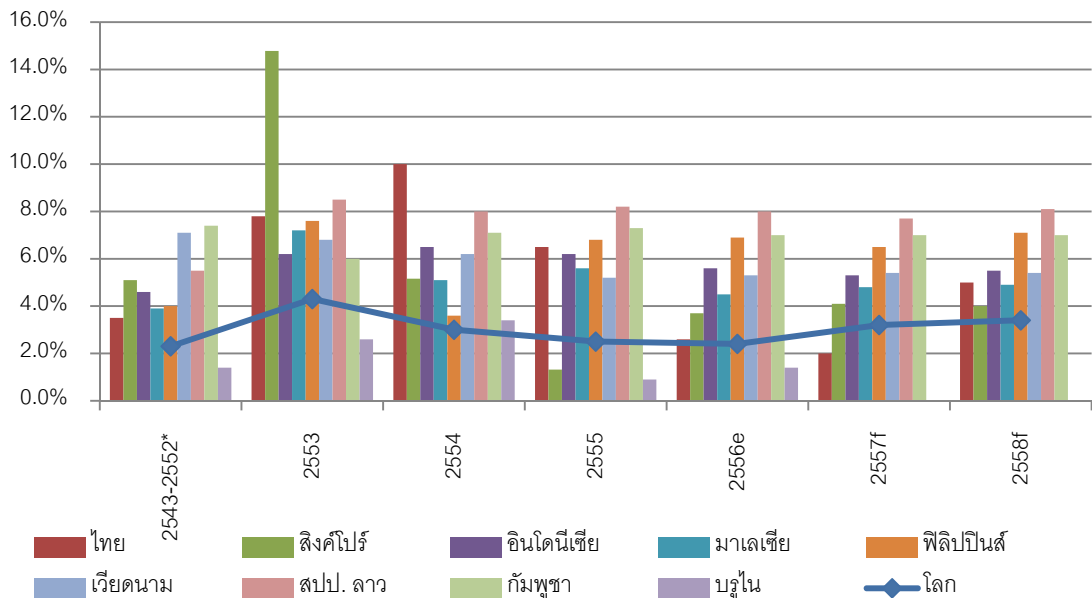
รายการระหว่างกันข้างต้น ถือว่าเป็นข้อมูลที่เปิดเผยไว้อย่างชัดเจนแล้วรายการดังกล่าวจึงจะเป็นรายการที่ไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อีก

7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

7.1 ภาพรวมเศรษฐกิจตลาดคลังสินค้าให้เช่าบริเวณตะวันออกของกรุงเทพฯ (สุวรรณภูมิ-บางปะกง)

กลุ่มประเทศอาเซียนเป็นกลุ่มเศรษฐกิจที่มีศักยภาพสูง จากอัตราการเติบโตเฉลี่ย 10 ปี ระหว่างปี 2543 – 2552 ที่สูงกว่าร้อยละ 4 เทียบกับเศรษฐกิจโลกที่ร้อยละ 2.3 โดยเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศอาเซียนมีสัดส่วนในเศรษฐกิจโลกเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.8 เป็น 2.2 ในช่วง 10 ปีนี้ และเพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 2.4 ในปี 2555 รวมถึงหากพิจารณาแนวโน้มเศรษฐกิจในอนาคตซึ่งธนาคารโลก (World Bank) ได้ประมาณการมูลค่าเศรษฐกิจโลกโดยรวมที่ร้อยละ 3.2 และ 3.4 ในปี 2557 และ 2558 ซึ่งมีอัตราการเติบโตน้อยกว่าเศรษฐกิจของประเทศในกลุ่มประเทศอาเซียนดังแสดงในแผนภาพที่ 1 ซึ่งแม้ว่าในปี 2557 ประเทศไทยในฐานะสมาชิกในกลุ่มจะมีแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีตจากประเด็นปัญหาภัยในด้านความไม่เสถียรทางการเมือง ซึ่งการเติบโตของภาคการส่งออกจากการเริ่มฟื้นตัวของประเทศพัฒนาแล้วยังไม่สามารถชดเชยภาคเศรษฐกิจอื่นได้ ทำให้ในไตรมาส 1 ปี 2557 ประเทศไทยมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจเพียงร้อยละ 0.6 เท่านั้น อย่างไรก็ตามการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community: AEC) ในปี 2558 ซึ่งทำให้สมาชิกในกลุ่มประเทศอาเซียนทั้ง 10 ประเทศ รวมตัวเป็นตลาดเดียวที่มีประชากรรวมกันถึง 600 ล้านคน จะเป็นอีกตัวเร่งที่จะทำให้กลุ่มประเทศอาเซียนรวมถึงประเทศไทยมีแนวโน้มทางเศรษฐกิจเชิงบวกในอนาคต

แผนภาพที่ 1: อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกและกลุ่มประเทศหลักสมาชิกหลักในอาเซียน ปี 2543 – 2558

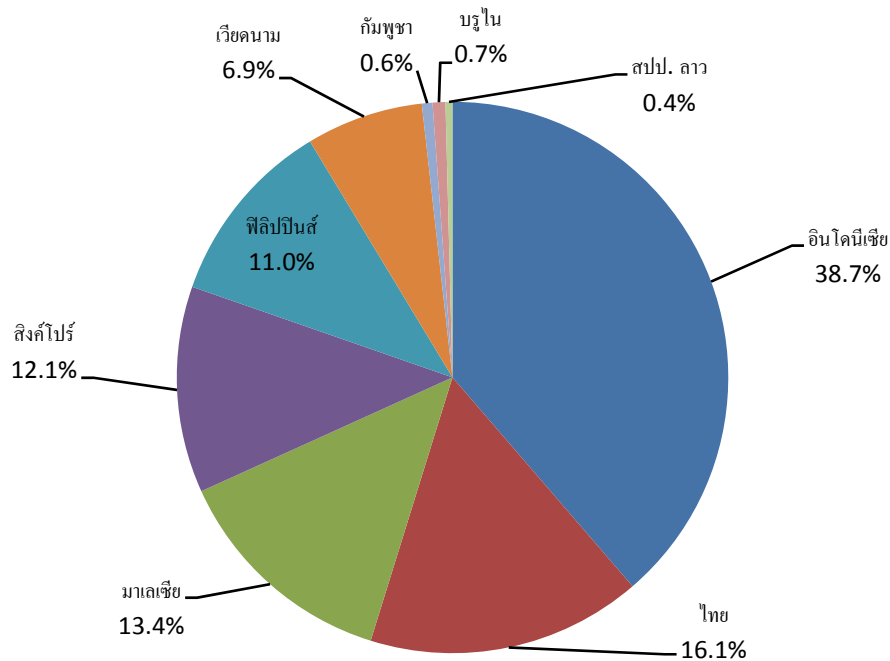


หมายเหตุ: e คือ ข้อมูลประมาณการ, f คือ ข้อมูลคาดการณ์อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจอ้างอิง อัตราแลกเปลี่ยนดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2553

* อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจเป็นแบบ Compound annual growth rate ไม่มีข้อมูลอัตราการเติบโตเศรษฐกิจ
ประเทศพม่าและประมาณการประเทศบรูไน
ที่มา: ธนาคารโลก (World Bank) ณ เดือนธันวาคม 2556

เศรษฐกิจในกลุ่มอาเซียนมีมูลค่าประมาณ 2.27 ล้านล้านเหรียญสหรัฐ ในปี 2555 (ไม่รวมข้อมูลมูลค่าเศรษฐกิจ
ของประเทศพม่า) โดยเศรษฐกิจของประเทศไทยมีมูลค่าประมาณ 366 พันล้านเหรียญสหรัฐ หรือคิดเป็น
ประมาณร้อยละ 16.1 ของมูลค่าเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งมีขนาดเป็นอันดับ 2 ในกลุ่มอาเซียน น้อยกว่าของประเทศ
อินโดนีเซีย ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 878 พันล้านเหรียญสหรัฐแสดงในแผนภาพที่ 2

แผนภาพที่ 2: สัดส่วนมูลค่าเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศอาเซียน ปี 2555

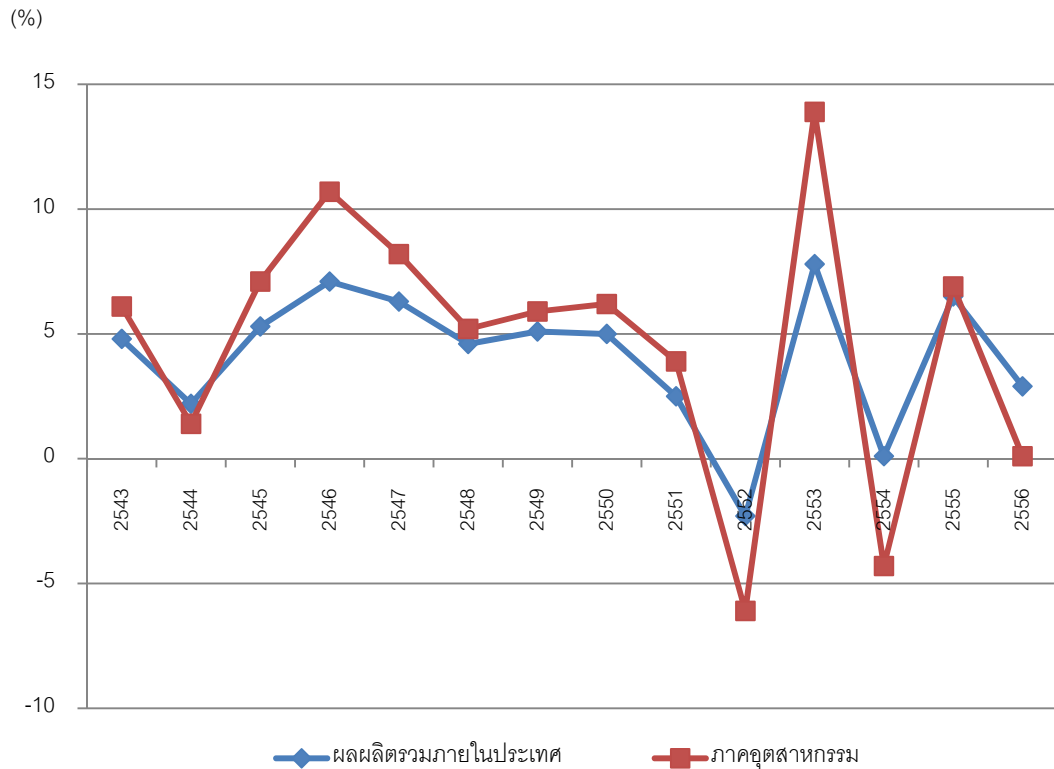


หมายเหตุ: ไม่มีข้อมูลประเทศพม่า
ที่มา: ธนาคารโลก (World Bank) ณ เดือนธันวาคม 2555

ภาคอุตสาหกรรมไทยมีมูลค่าประมาณ 3.87 ล้านล้านบาท ในปี 2556 คิดเป็นประมาณร้อยละ 34 หรือ 1 ใน 3
ของมูลค่าเศรษฐกิจไทย อีกทั้งมูลค่าธุรกิจภาคอุตสาหกรรมมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงในอัตราที่สูงกว่ามูลค่า
เศรษฐกิจรวม โดยภาคอุตสาหกรรมมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 4.7 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราการเติบโตของ
เศรษฐกิจไทยเฉลี่ยร้อยละ 4.1 ต่อปี ระหว่างปี 2543 - 2556 ดังแสดงในแผนภาพที่ 3 หรืออาจกล่าวได้ว่า
ภาคอุตสาหกรรมเป็นภาคธุรกิจสำคัญที่เป็นตัวขับเคลื่อนของเศรษฐกิจไทยทั้งในแง่ของมูลค่าและแนวโน้มการ

เติบโต ซึ่งการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมเป็นอีกตัวชี้วัดที่สะท้อนแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้นของอุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งโรงงาน และคลังสินค้า

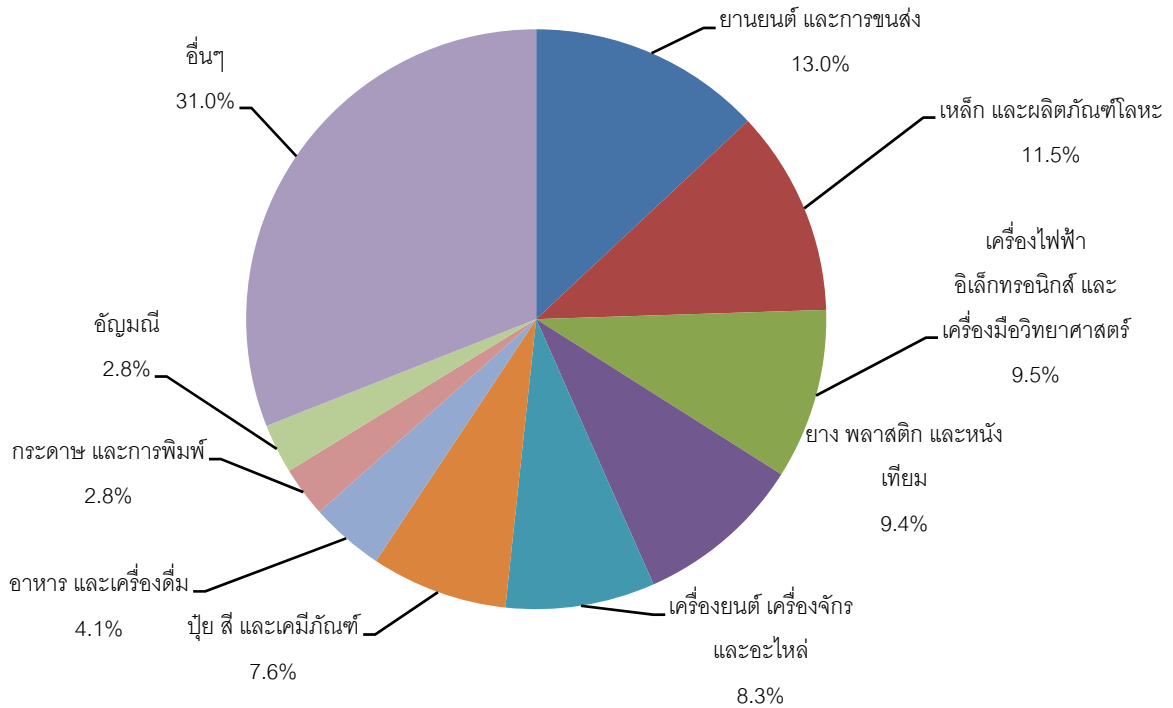
แผนภาพที่ 3: อัตราการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจไทย ปี 2543 – 2556



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนธันวาคม 2556

อุตสาหกรรมในกลุ่มประเภทยานยนต์และเครื่องใช้ไฟฟ้าเป็นกลุ่มธุรกิจสำคัญของประเทศไทย จากการเป็นฐานการผลิตรถยนต์และเครื่องใช้ไฟฟ้า อันดับ 1 ของอาเซียน และมีสัดส่วนการใช้พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมที่สูง ดังแสดงในแผนภาพที่ 4 อีกทั้งเป็นอันดับต้นๆ ในกลุ่มอาเซียน สำหรับธุรกิจเหล็กและยาง โดยประเทศไทยไม่เพียงมีจุดแข็งในเรื่องแรงงานที่มีฝีมือเป็นที่ยอมรับ เช่น มีศักยภาพในการผลิตรถยนต์ที่มีความเฉพาะ เช่น รถปิกอัพ 1 ตัน รถยนต์ประหยัดพลังงาน หรืออีโคคาร์ และรถยนต์ขนาดเล็กคุณภาพสูง แต่ยังมีทำเลที่มีศักยภาพจากการมีที่ตั้งอยู่ศูนย์กลางภูมิภาคโดยมีพรมแดนติดกับ 4 ประเทศสมาชิกในกลุ่มอาเซียน รวมถึงมีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ดี กล่าวคือประเทศไทยมีศักยภาพในการแข่งขันที่สูงในภูมิภาค ซึ่งภายหลังการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ทำให้มีการเคลื่อนย้ายอย่างอิสระมากขึ้นของสินค้า บริการ แรงงานฝีมือ รวมถึงเงินลงทุน จะเป็นปัจจัยสนับสนุนแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของกลุ่มอุตสาหกรรมเหล่านี้ ในประเทศไทย

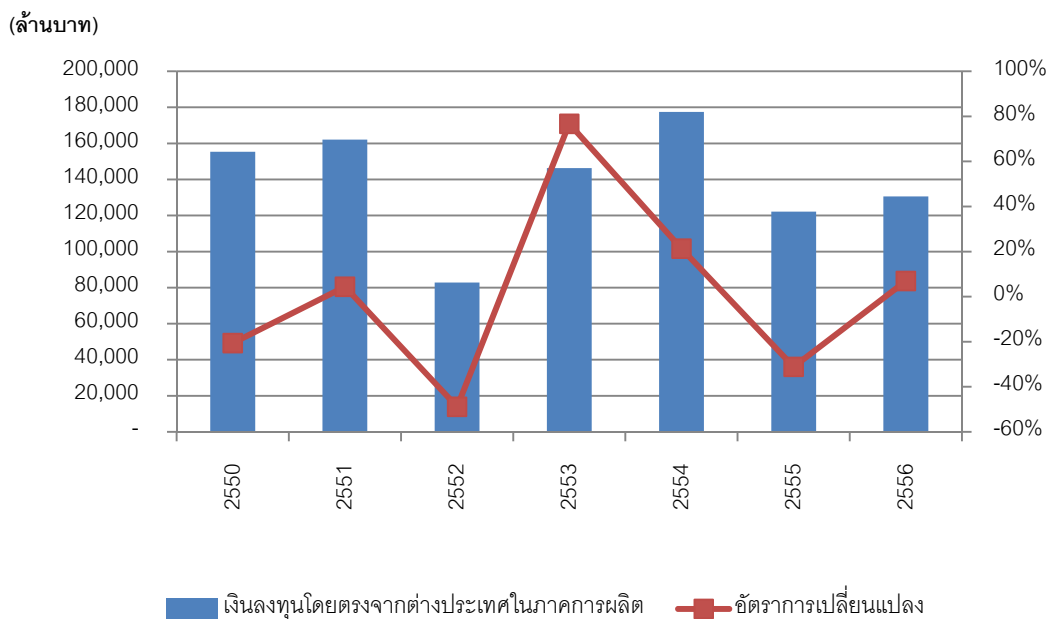
แผนภาพที่ 4: สัดส่วนแสดงพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในปี 2555 จำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม



ที่มา: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ณ เดือนธันวาคม 2555

หากพิจารณาเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment) ในภาคการผลิต พบว่าปริมาณการลงทุนในแต่ละปีมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งได้รับผลกระทบบางส่วนจากสถานการณ์โลกและในประเทศไทย เช่น เหตุการณ์วิกฤตเศรษฐกิจโลก และน้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทย แม้ว่าในสถานการณ์ปัจจุบันประเทศไทยจะประสบกับปัญหาในด้านความไม่เสถียรทางการเมืองที่เกิดขึ้นในช่วงไตรมาส 4 ปี 2556 แต่มูลค่าเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในช่วงดังกล่าวเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.6 เทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อน รวมถึงมูลค่าเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในปี 2556 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 6.9 เป็น 130,554 ล้านบาท ดังแสดงในแผนภาพที่ 5 ซึ่งถึงแม้ว่ามูลค่าเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศจะน้อยกว่าหลายปีที่ผ่านมา แต่การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะเป็นหนึ่งในตัวเร่งที่ช่วยให้มีเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในภาคการผลิต และอุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมมากขึ้น โดยมูลค่าเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในภาคการผลิตเป็นอีกหนึ่งตัวขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจไทย ซึ่งมีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 1 – 2 ของมูลค่าเศรษฐกิจไทย ในช่วงปี 2550 – 2556

แผนภาพที่ 5: เงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในภาคการผลิต ปี 2550 – 2556

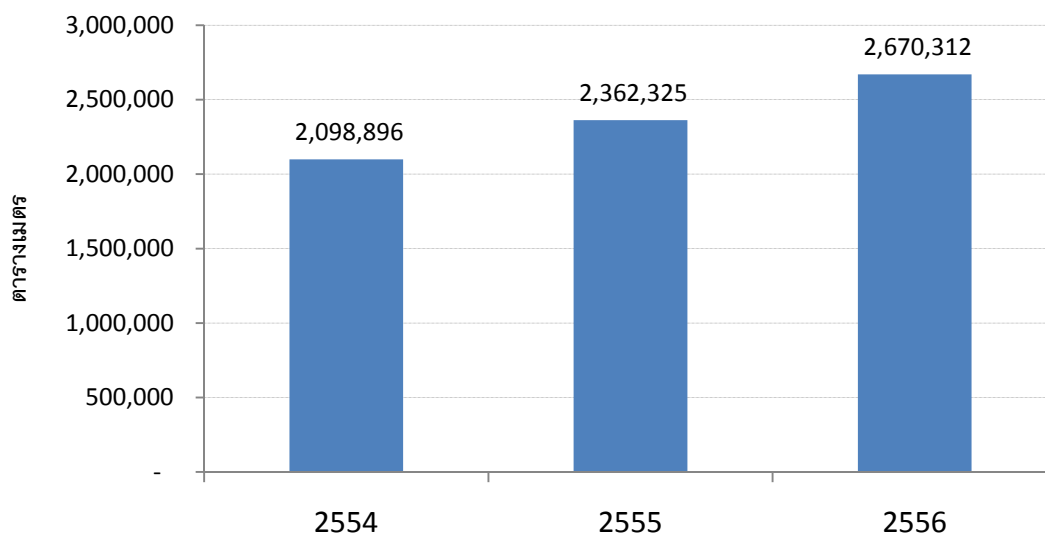


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย เดือนธันวาคม 2556

7.2 ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า

อุปทานของโรงงานในปัจจุบัน

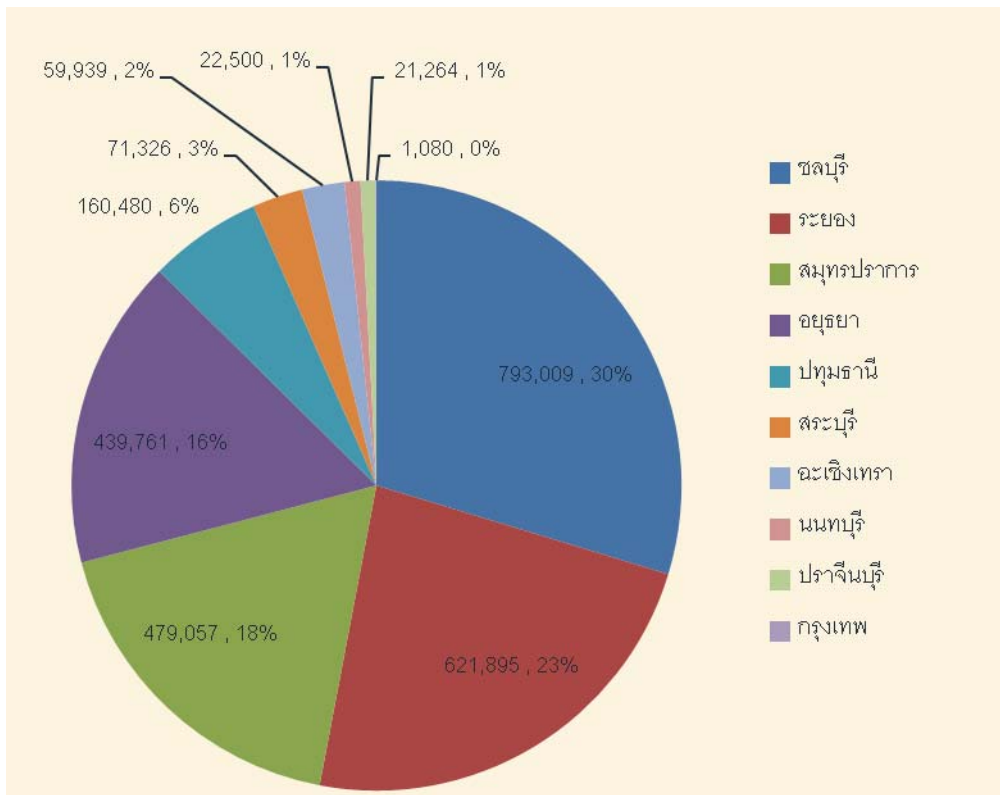
แผนภาพที่ 6: อุปทานของโรงงานให้เช่า



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

ณ สิ้นปี 2556 พื้นที่ให้เช่าของโรงงานมีจำนวนทั้งสิ้น 2,670,312 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นจากครั้งปีแรกถึง 120,464 ตารางเมตร และเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ถึงร้อยละ 13.04 โดยหลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ปี 2554 มีอุปทานเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดโดยทำเลที่เพิ่มขึ้นนั้นส่วนใหญ่จะเป็นทำเลที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมเมื่อปี 2554 โดยผู้ประกอบการธุรกิจโรงงานให้เข้านั้นมีการสร้างโรงงานเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการในการใช้โรงงานอุตสาหกรรมที่เข้ามา

แผนภาพที่ 7: อุปทานโรงงานให้เช่า จำแนกตามทำเลที่ตั้ง

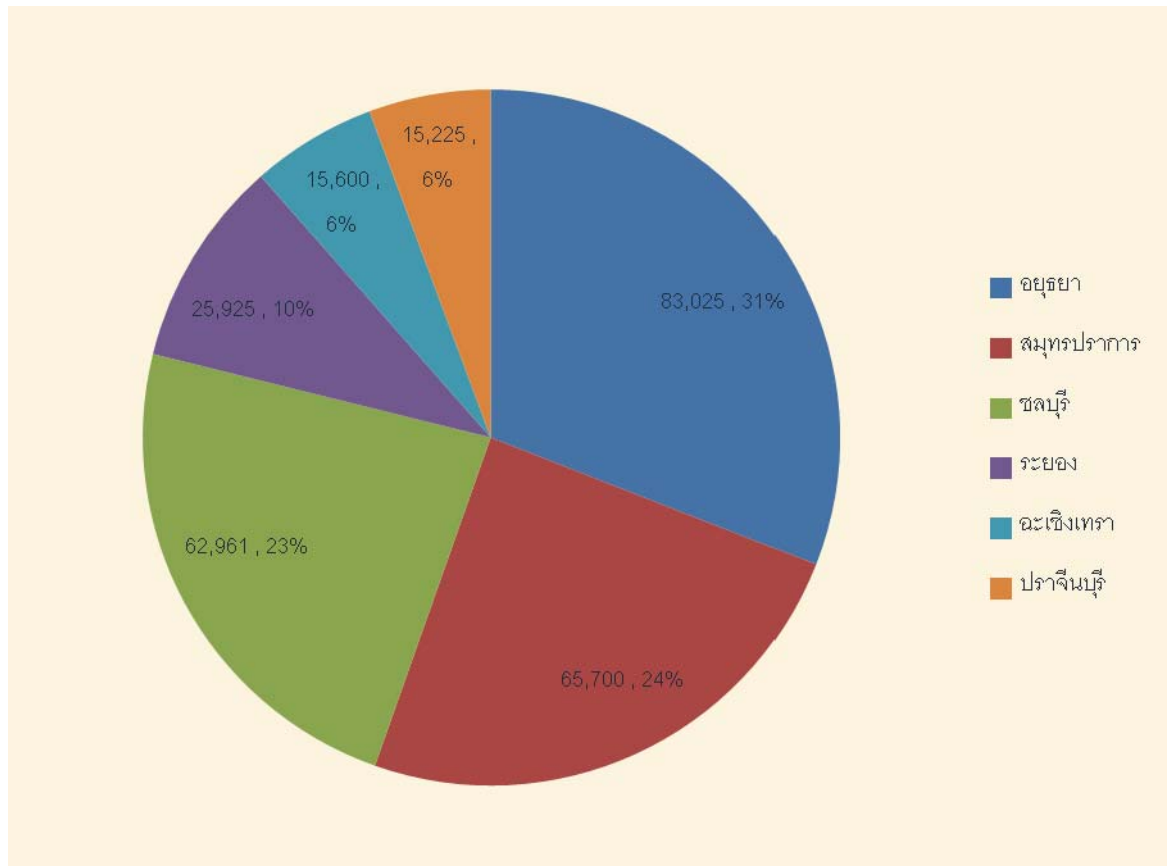


ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

พื้นที่ให้เช่าของโรงงานอุตสาหกรรมนั้นส่วนใหญ่จะอยู่ในจังหวัดชลบุรี 793,009 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 30 ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาอยู่ในพื้นที่จังหวัดระยอง 621,895 ตารางเมตร หรือร้อยละ 23 และตามมาด้วย จังหวัดสมุทรปราการร้อยละ 18 และจังหวัดอยุธยาร้อยละ 16 โดยที่อุปทานในอีสเทิร์น ซีบอร์ด หรือจังหวัด ชลบุรีและจังหวัดระยองนั้นมีค่อนข้างสูงเนื่องจากเป็นทำเลหลักของนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง อีกทั้งเป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของอุตสาหกรรมยานยนต์ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมหลักของประเทศไทย

อุปทานโรงงานในอนาคต

แผนภาพที่ 8: อุปทานโรงงานในอนาคต

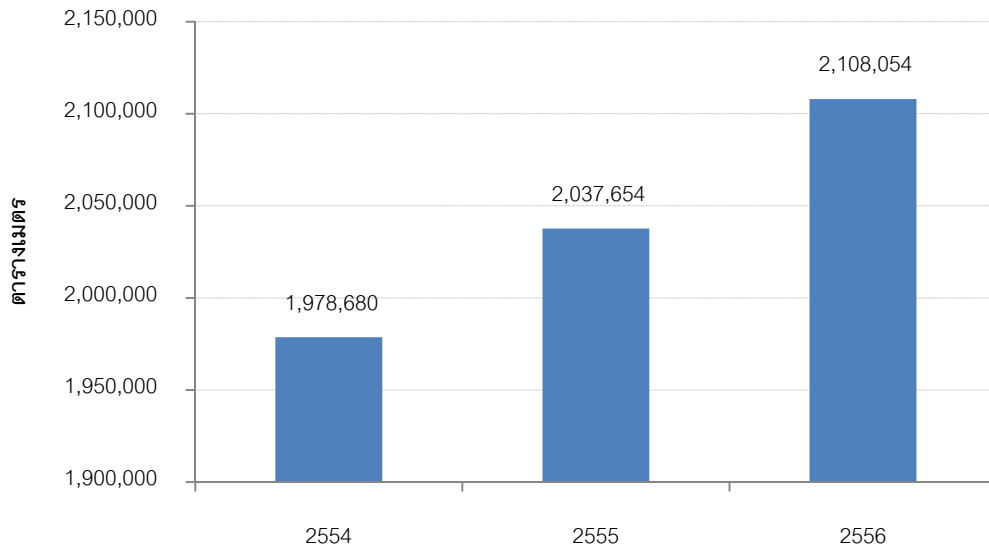


ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

อุปทานโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าในอนาคตนั้นส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัด อยุธยา สมุทรปราการ และชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนทั้งหมดถึงร้อยละ 78 โดยส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาจากผู้ประกอบการรายใหญ่ อย่างเช่น บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด

อุปสงค์ของโรงงานในปัจจุบัน

แผนภาพที่ 9: อุปสงค์ของโรงงานให้เช่า



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

อุปสงค์หรือพื้นที่โรงงานที่ถูกเช่ามีจำนวนทั้งสิ้น 2,108,054 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากครั้งปีแรก 6,923 ตารางเมตร และเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วถึง 70,400 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 3.45

อัตราการใช้

ตารางที่ 1: อัตราการใช้อาคารโรงงานในตลาด

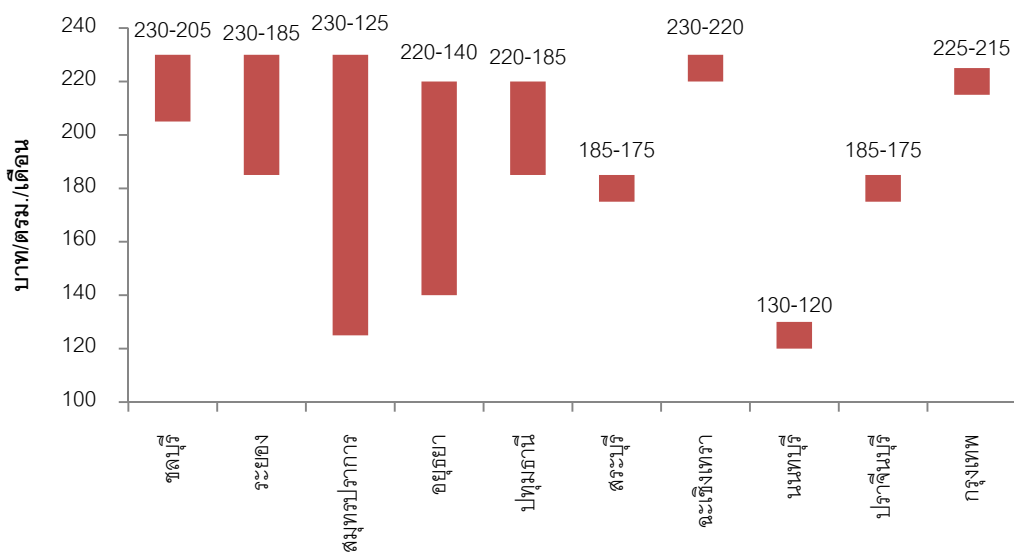
จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการใช้พื้นที่
ชลบุรี	793,009	711,357	89.70%
ระยอง	621,895	473,466	76.13%
สมุทรปราการ	479,057	468,102	97.71%
อยุธยา	439,761	203,688	46.32%
ปทุมธานี	160,480	117,666	73.32%
สระบุรี	71,326	55,618	77.98%
ฉะเชิงเทรา	59,939	41,576	69.36%
นนทบุรี	22,500	22,500	100.00%
ปราจีนบุรี	21,264	13,000	61.14%
กรุงเทพ	1,080	1,080	100.00%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

อัตราค่าเช่า ณ ปัจจุบันอยู่ที่ ร้อยละ 79.53 ลดลงจาก ครึ่งปีแรกและลดลงจากปี 2555 เนื่องจากอุปทานพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น และอัตราค่าเช่าในจังหวัดชลบุรีและระยองอยู่ที่ร้อยละ 89.70 และร้อยละ 76.13 ตามลำดับ โดยทำเลอีสเทิร์น ซีบอร์ด หรือในจังหวัดชลบุรีนั้นมีความต้องการเช่าพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมสูง เนื่องจากทำเลนี้มีนิคมอุตสาหกรรมใหญ่ๆ อย่างเช่น นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมเหมราช นิคมอุตสาหกรรมบีนทอง และอื่นๆ อีกทั้งยังใกล้ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง

ราคาค่าเช่าของโรงงานให้เช่า จำแนกตามทำเลที่ตั้ง

แผนภาพที่ 11: ราคาค่าเช่าของโรงงานให้เช่า จำแนกตามทำเลที่ตั้ง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

อัตราค่าเช่าโรงงานที่สูงสุดอยู่ในจังหวัดชลบุรี ระยอง สมุทรปราการ และฉะเชิงเทรา โดยสูงสุดอยู่ที่ 230 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมาคือกรุงเทพมหานครที่มีค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 225 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และจังหวัดอุดรธานี ปทุมธานีมีอัตราค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 220 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยทำเลจังหวัดชลบุรี ระยอง สมุทรปราการ และฉะเชิงเทรา มีค่าเช่าที่สูงขึ้นนับตั้งแต่เหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 และมีโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมากที่ได้ย้ายฐานการผลิตมาในบริเวณทำเลนี้

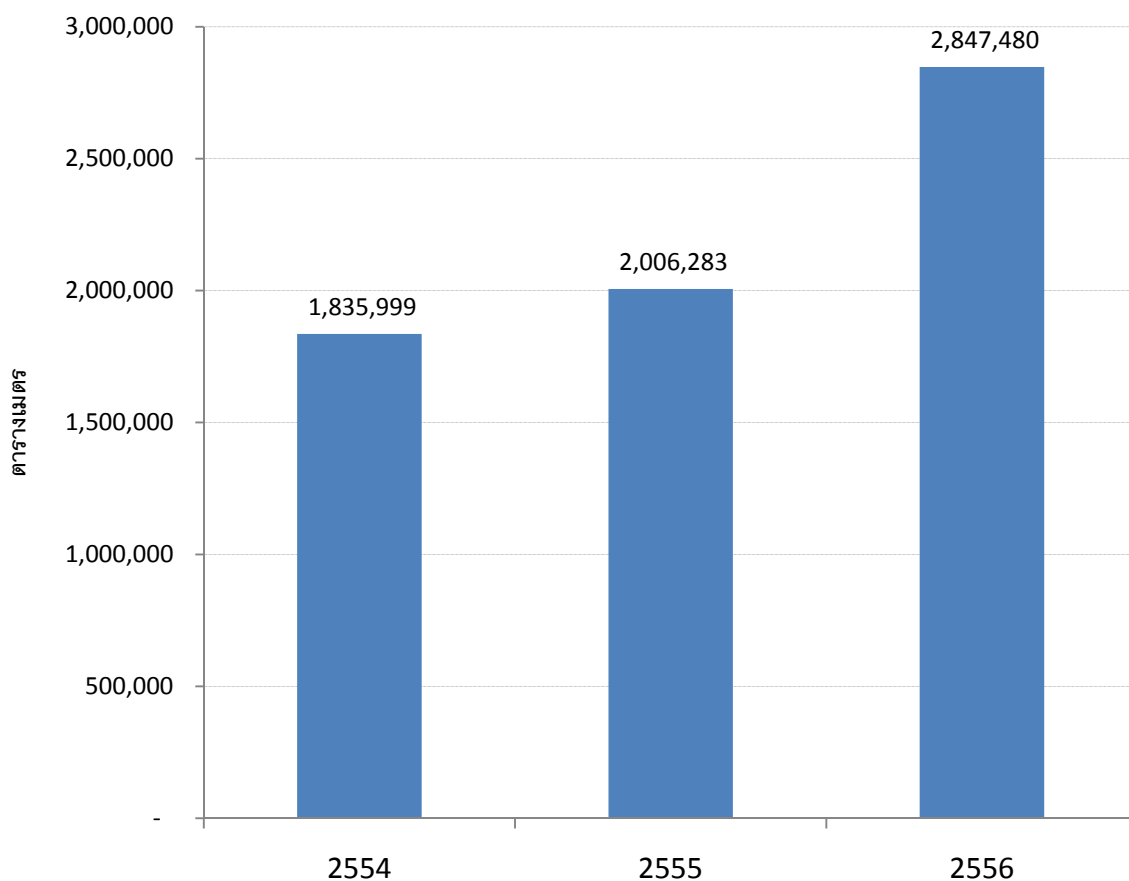
แนวโน้มตลาดโรงงานอุตสาหกรรม

มีการคาดการณ์ว่า การเติบโตของอุปสงค์มีแนวโน้มที่ดีในอนาคตจากบริษัทในประเทศและบริษัทต่างชาติทั้งขนาดเล็ก กลาง และใหญ่ จากความต้องการพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมที่มากขึ้น และการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์ซึ่งนักลงทุนต่างชาติมองประเทศไทยเป็นฐานการผลิตที่สำคัญ อย่างไรก็ตาม มีความกังวลถึงปัจจัยทางการเมืองในปัจจุบันที่อาจจะส่งผลต่อความเชื่อมั่นในการลงทุนจากต่างประเทศ

7.3 ตลาดคลังสินค้าให้เช่า

อุปทานของคลังสินค้าในปัจจุบัน

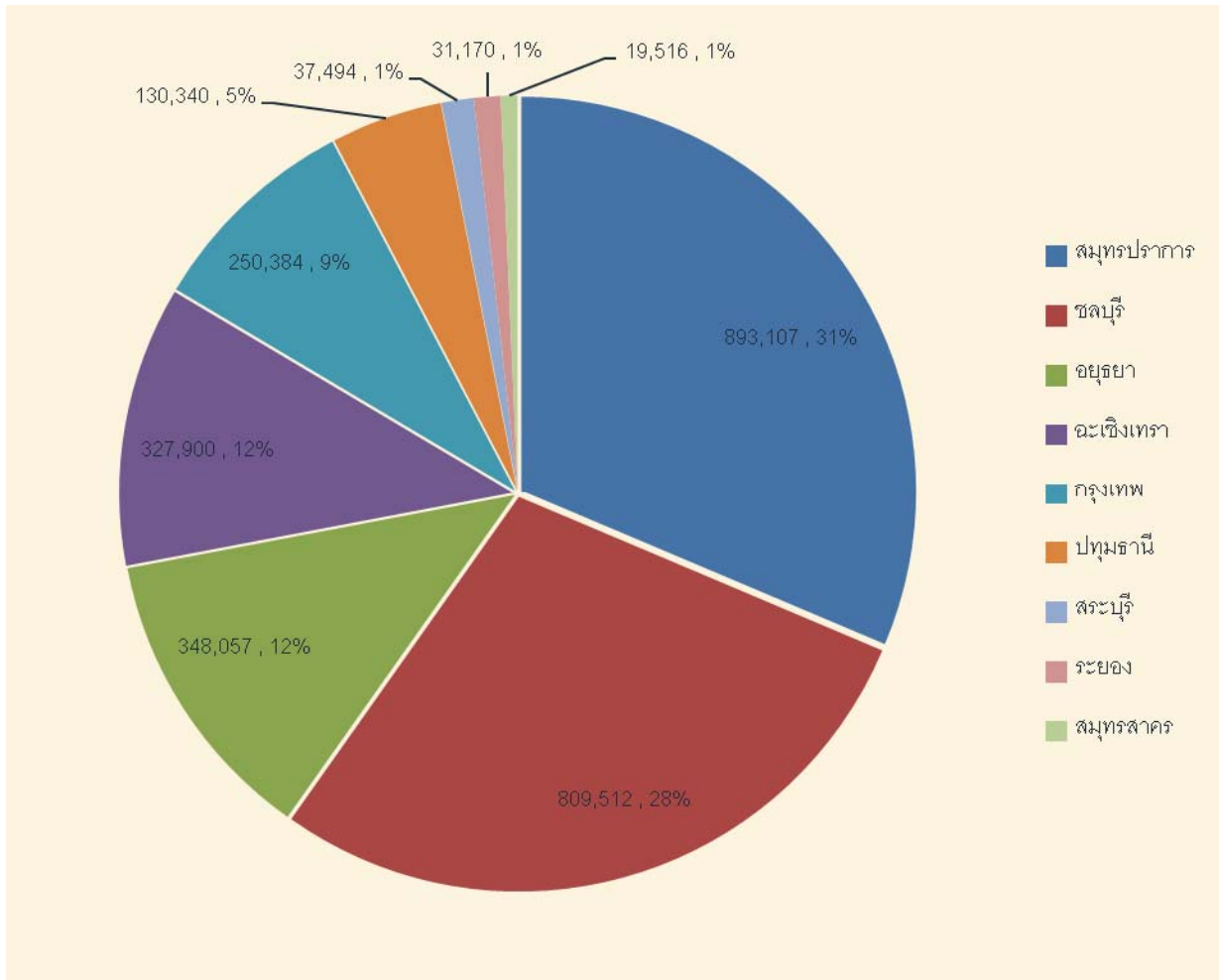
แผนภาพที่ 12: อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

ณ สิ้นปี 2556 อุปทานพื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้ามีจำนวนทั้งสิ้น 2,847,480 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นจากครั้งปีแรกถึง 143,874 ตารางเมตร และเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2555 ถึงร้อยละ 41.93 โดยอุปทานที่เกิดขึ้นนั้นส่วนใหญ่จะเป็นคลังสินค้าในบริเวณท่าเลอีสเทิร์น ซีบอร์ด ใกล้ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง

แผนภาพที่ 13: อุปทานคลังสินค้าให้เช่า จำแนกตามทำเลที่ตั้ง

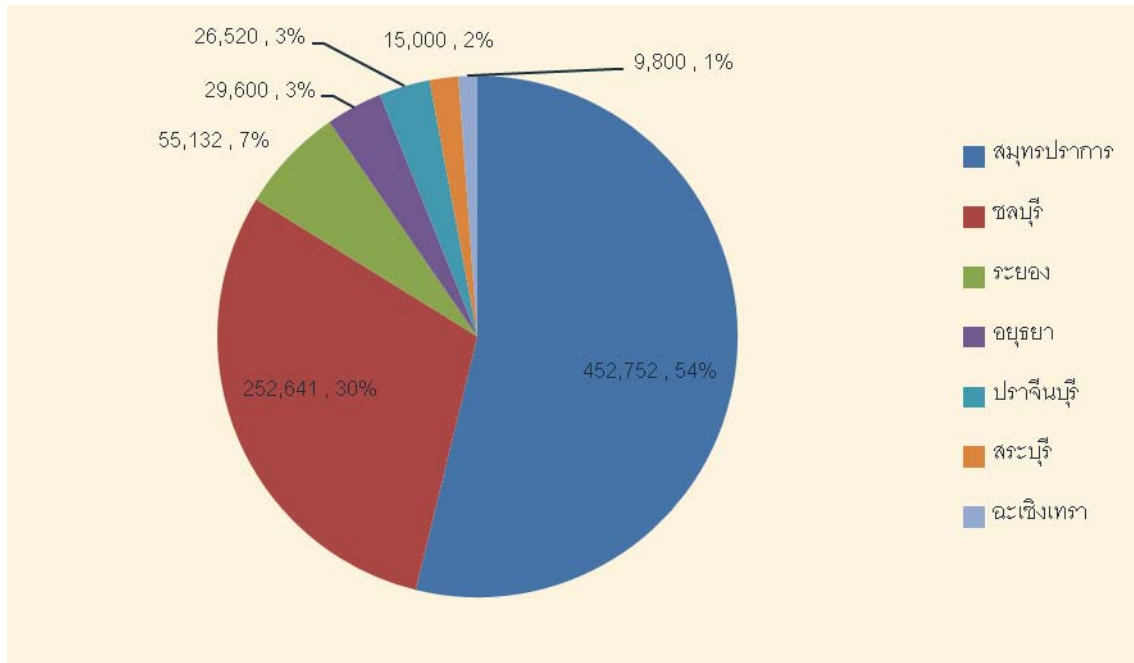


ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

พื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้านั้นส่วนใหญ่จะอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ 893,107 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 31 ของพื้นที่ทั้งหมด เนื่องจากในจังหวัดสมุทรปราการนี้ได้ประโยชน์จากทำเลที่ใกล้กรุงเทพฯ ท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ และนิคมอุตสาหกรรมอีกหลายแห่ง จังหวัดชลบุรีก็เป็นทำเลหนึ่งที่สำคัญสำหรับคลังสินค้า ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ 809,512 ตารางเมตร หรือร้อยละ 28 เนื่องจากทำเลอีสเทิร์น ซีบอร์ดใกล้ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง และฐานการผลิตอุตสาหกรรมรถยนต์ และตามด้วยจังหวัดอยุธยาร้อยละ 12 ฉะเชิงเทราร้อยละ 12

อุปทานคลังสินค้าในอนาคต

แผนภาพที่ 14: อุปทานคลังสินค้าในอนาคต



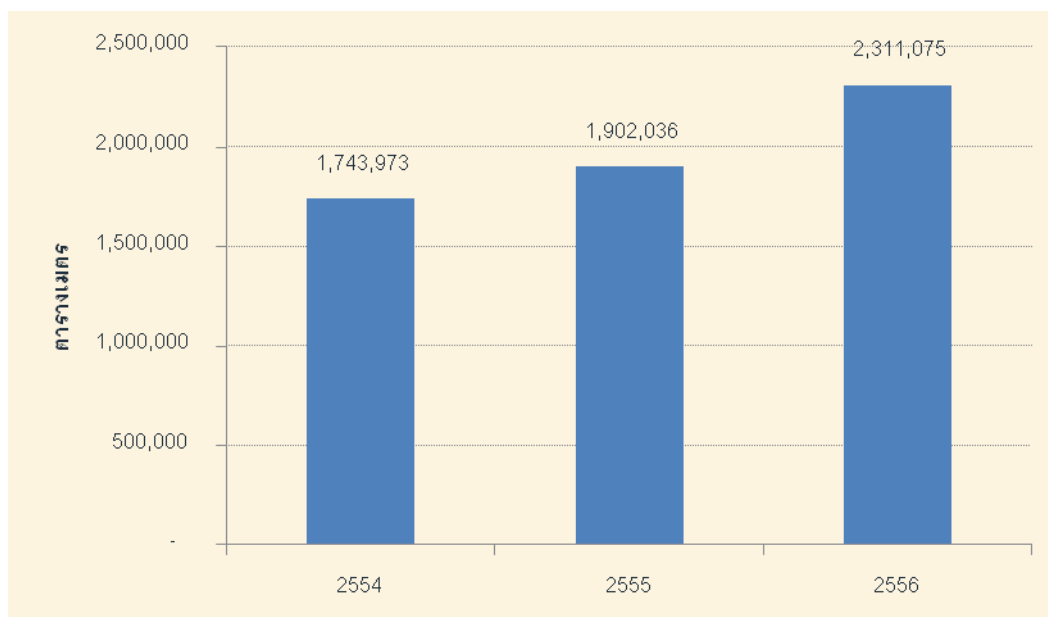
ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

นับตั้งแต่น้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 ความต้องการพื้นที่คลังสินค้านั้นเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะในบริเวณทำเลที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม อย่างเช่น ชลบุรี และสมุทรปราการ ที่ซึ่งผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านอุตสาหกรรมหันมาสนใจลงทุน

โดยประมาณ 450,000 ตารางเมตรของอุปทานในอนาคตอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ และประมาณ 250,000 ตารางเมตรนั้นอยู่ในจังหวัดชลบุรี ผู้พัฒนาหลายรายนั้นมีแผนการลงทุนคลังสินค้าและศูนย์กลางการขนส่งทั้งแบบคลังสินค้าสำเร็จรูปและแบบคลังสินค้าสร้างตามความต้องการของลูกค้าเพื่อที่จะตอบสนองอุปสงค์ในทำเลเหล่านี้

อุปสงค์ของคลังสินค้าในปัจจุบัน

แผนภาพที่ 15: อุปสงค์ของคลังสินค้าให้เช่า



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

ในช่วงครึ่งปีหลัง ปี 2556 พื้นที่คลังสินค้าที่มีการเช่ามีจำนวนทั้งสิ้น 2,311,075 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรกและจากช่วงเดียวกันของปี 2555 เป็นจำนวน 4,216 และ 409,038 ตารางเมตร ตามลำดับโดยพื้นที่ถูกเช่าที่เพิ่มขึ้นใหม่นั้นอยู่ในท่าเลสุ่มทรปรាកการไปถึงชลบุรี

ตารางที่ 3: อัตราการเช่าในตลาด และอัตราการเช่าในโซนอีสเทิร์น ซีบอร์ด

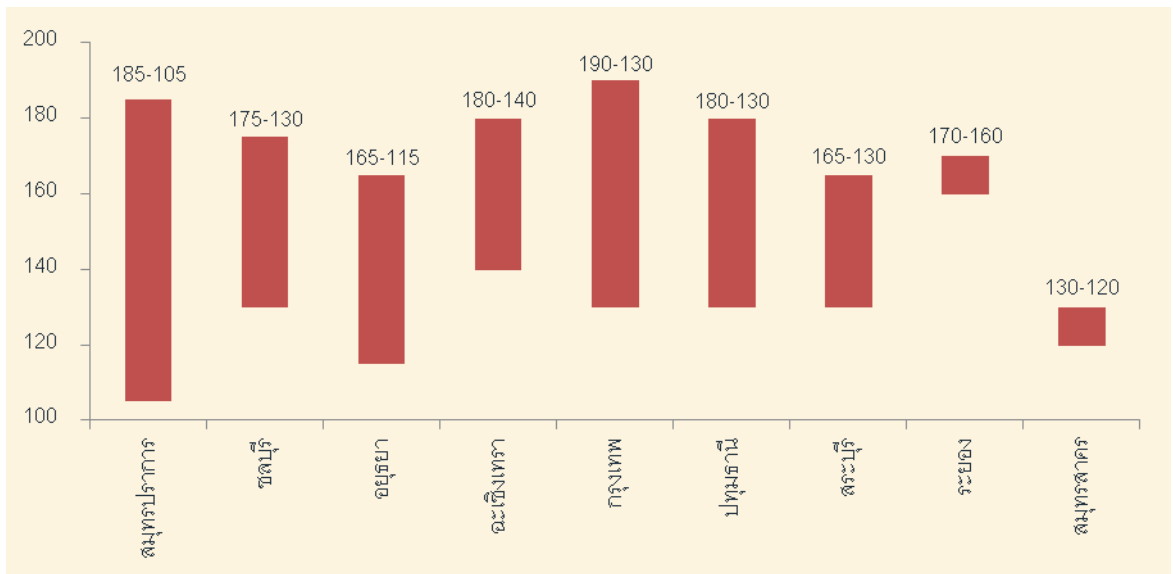
จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่าพื้นที่
สมุทรปราการ	893,107	773,372	86.59%
ชลบุรี	809,512	454,342	56.13%
อยุธยา	348,057	322,266	92.59%
ฉะเชิงเทรา	327,900	298,643	91.08%
กรุงเทพ	250,384	247,884	99.00%
ปทุมธานี	130,340	129,260	99.17%
สระบุรี	37,494	37,494	100.00%
ระยอง	31,170	31,170	100.00%
สมุทรสาคร	19,516	16,645	85.29%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

สำหรับอัตราเช่า ณ ปัจจุบันอยู่ที่ ร้อยละ 81.16 ลดลงจาก ครึ่งปีแรกร้อยละ 4.17 และปี 2555 ร้อยละ 13.64 และอัตราเช่าในจังหวัดชลบุรีอยู่ที่ร้อยละ 56.13 ลดลงจาก ครึ่งปีแรกร้อยละ 6.65 และปี 2555 ร้อยละ 33.53 เนื่องจากอุปทานพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในท่าเลอส์เทิร์นซีบอร์ด ทำให้มีอัตราเช่าในท่าเลนี้ค่อนข้างต่ำกว่าท่าเลอื่นๆ

ราคาเช่าของคลังสินค้า จำแนกตามทำเลที่ตั้ง

แผนภาพที่ 17: ราคาเช่าของคลังสินค้า จำแนกตามทำเลที่ตั้ง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

ค่าเช่าคลังสินค้าที่มีในจังหวัดกรุงเทพฯ มีอัตราสูงที่สุดโดยอยู่ที่ 190 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามด้วยทำเลจังหวัดสมุทรปราการที่มีค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และจังหวัดปทุมธานี และฉะเชิงเทราที่มีค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยทั่วไปค่าเช่าคลังสินค้าในตลาดนั้นมีความหลากหลายตามปัจจัยต่างๆ เช่น ท่าเล สภาพอาคาร อายุอาคาร และลักษณะโครงสร้าง

แนวโน้มตลาดคลังสินค้า

อุปทานคลังสินค้าให้เช่าในอนาคตเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากจากแผนการพัฒนาของผู้ประกอบการพัฒนาอาคารคลังสินค้า ในขณะที่อุปสงค์ก็เพิ่มขึ้นเช่นกันจากความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในอนาคตตามแผนการระบบโลจิสติกส์เพื่อลดต้นทุนของระบบขนส่งเนื่องจากประเทศไทยได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งอยู่บนศูนย์กลางระหว่างประเทศ กัมพูชา ลาว พม่า และมาเลเซีย และเป็นศูนย์กลางการขนส่งที่มีบทบาทสำคัญต่อประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือ AEC ในอนาคต อย่างไรก็ตามยังมีความกังวลถึงปัจจัยทางการเมืองในประเทศว่าอาจจะผลให้การลงทุนจากภาคเอกชนและต่างชาติมีการชะลอตัวลง

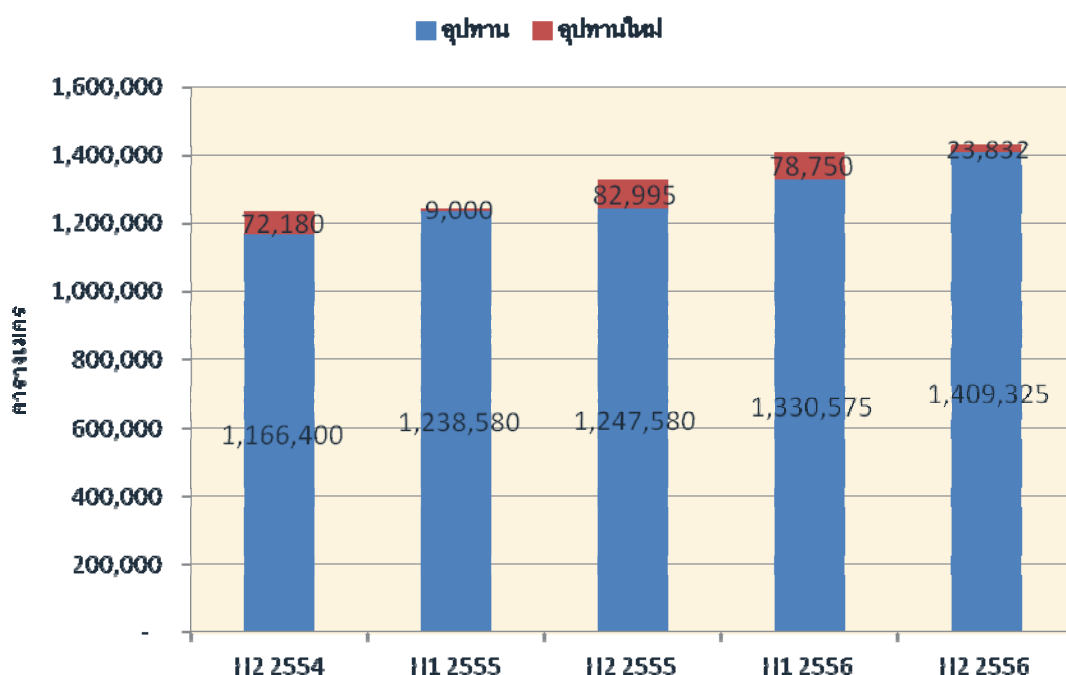
7.4 ตลาดคลังสินค้าให้เช่าบริเวณตะวันออกของกรุงเทพ (สุวรรณภูมิ - บางปะกง)

พื้นที่สำรวจ

บริเวณด้านตะวันออกของกรุงเทพ หรือสุวรรณภูมิ-บางปะกงประกอบด้วยบริเวณ ถนนลาดกระบังใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ จังหวัดสมุทรปราการทั้งจังหวัด ไปจนถึงอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

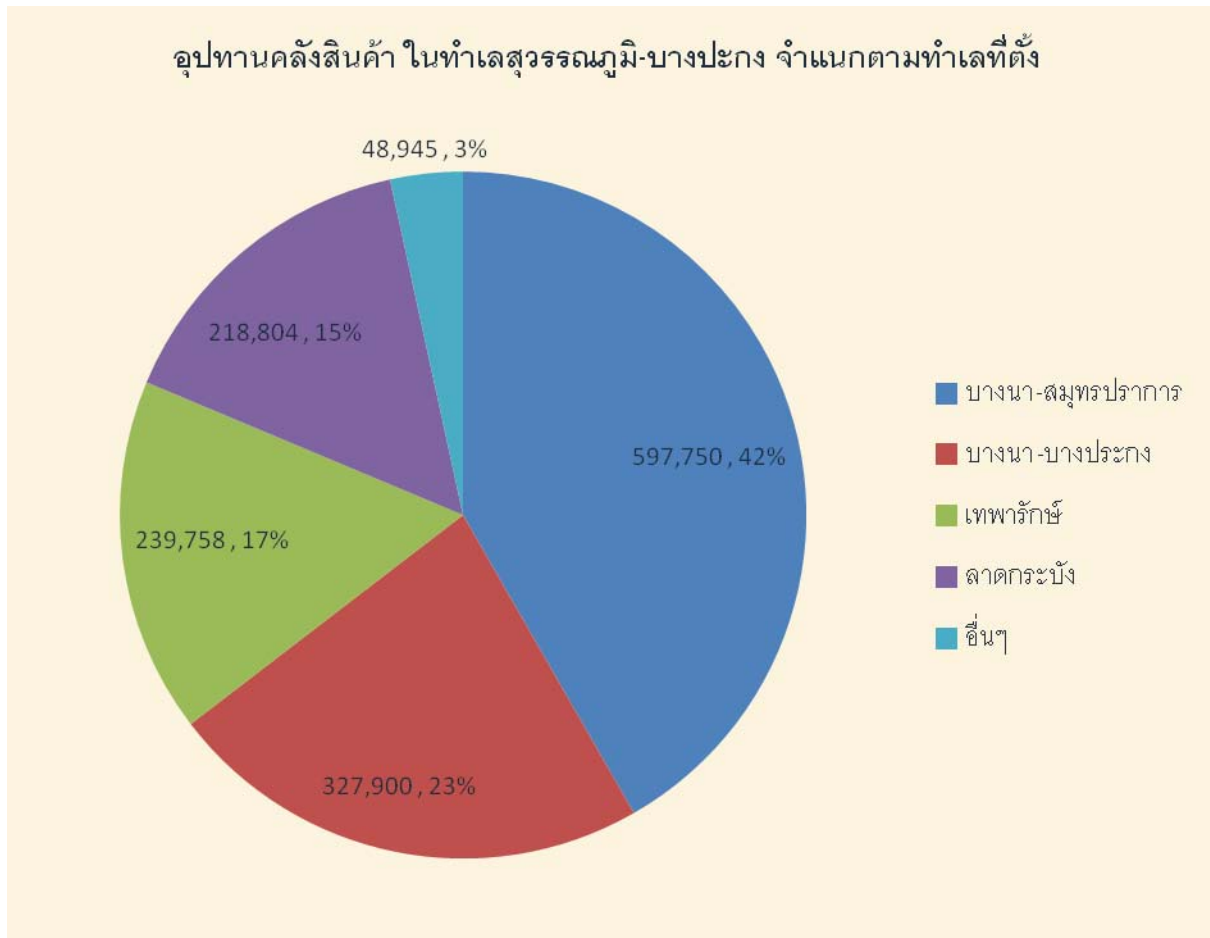
อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า ในทำเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง

อุปทานของคลังสินค้า ในทำเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

ณ สิ้นปี 2556 อุปทานพื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้าในบริเวณสุวรรณภูมิ-บางปะกงมีจำนวนทั้งสิ้น 1,433,157 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ถึง 102,582 ตารางเมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 8.2 หลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในช่วงปลายปี 2554 มีอุปทานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และทำเลนี้เองเป็นทำเลที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมใหญ่เมื่อปี 2554 จากเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาคลังสินค้ามีความสนใจในทำเลดังกล่าวและมีการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อรองรับความต้องการในการใช้พื้นที่เก็บสินค้าที่มีมากขึ้นในบริเวณนี้



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

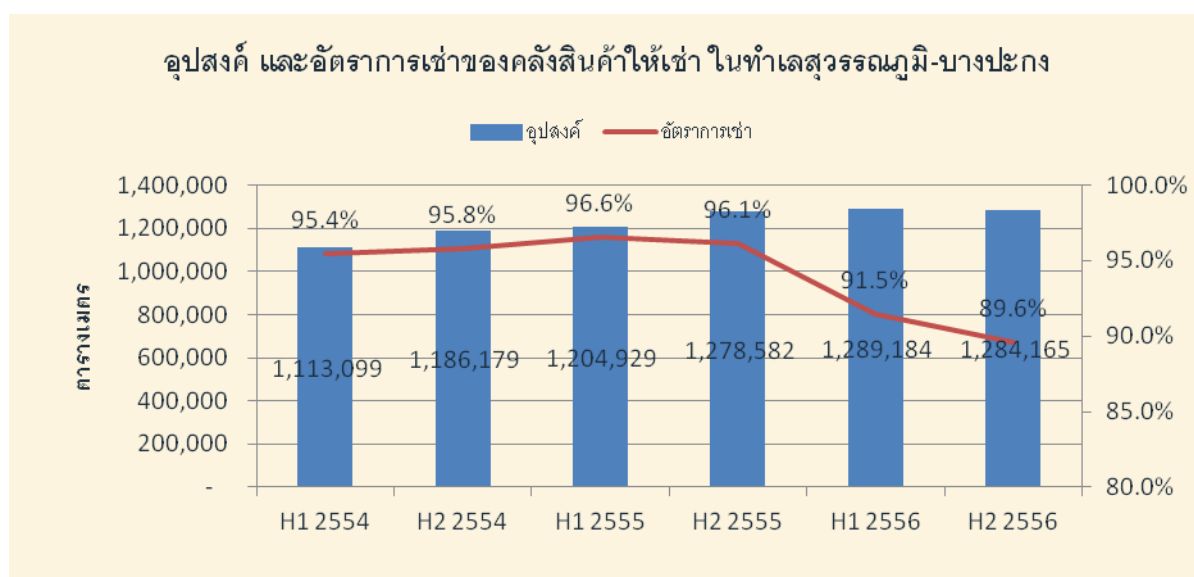
อุปทานคลังสินค้าให้เข้านั้นส่วนใหญ่อยู่บนถนนบางนาโดยจะอยู่ในทำเลบางนา-สมุทรปราการถึงร้อยละ 42 หรือ 597,750 ตารางเมตร รองลงมาอยู่ในทำเลบางนา-บางปะกงร้อยละ 23 หรือ 327,900 ตารางเมตร และตามมาด้วยทำเลบนถนนเทพารักษ์ร้อยละ 17 หรือ 239,758 ตารางเมตร และบนถนนลาดกระบังร้อยละ 15 หรือ 218,804 ตารางเมตร จากข้อมูลดังกล่าวทำให้เห็นได้ว่าบนถนนบางนานั้นเองเป็นถนนเส้นที่ได้รับความนิยมต่อการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า เนื่องจากถนนดังกล่าวเป็นถนนที่เชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพฯ นิคมอุตสาหกรรมใหญ่หลายแห่ง ไปจนถึงทางไปท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง

อุปทานคลังสินค้าในขนาดในทำเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง

โครงการ	ผู้พัฒนา	จังหวัด	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตรม)
WHA Mega Logistics Center Ladkrabang	WHA	กรุงเทพฯ	66,000
WHA Logistics Center, Ladkrabang Phase II	WHA	กรุงเทพฯ	17,000
WHA Bangna Trad	WHA	สมุทรปราการ	170,000
WHA Mega Logistics Center Chonlaharpichit Km.4 : 72	WHA	สมุทรปราการ	65,000
WHA Mega Logistics Center Chonlaharpichit Km.6 : 66	WHA	สมุทรปราการ	60,000
WHA Mega Logistics Center Chonlaharpichit Km.5 : 82	WHA	สมุทรปราการ	74,500
TPARK Bangpakong Km.46	TPARK	สมุทรปราการ	100,000
TPARK Bangplee 3-5	TPARK	สมุทรปราการ	100,000
Rattanabadee Land Km. 19	R-Land	สมุทรปราการ	10,000
Thriven Group Km. 19	Thriven Group	สมุทรปราการ	20,184
PK Park 2	Tip Holding	สมุทรปราการ	N/A
PK Park 3	Tip Holding	สมุทรปราการ	N/A

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

อุปสงค์ และอัตราการเช่าของคลังสินค้าให้เช่าในทำเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าในบริเวณพื้นที่ที่ศึกษานั้นสูงถึง 1,284,165 ตารางเมตรเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาถึง 5,582 ตารางเมตรคิดเป็นร้อยละ 0.4 อย่างไรก็ตามในช่วงที่ผ่านมา นั้นแนวโน้มอุปสงค์นั้นคงที่นับตั้งแต่ปี 2555

แนวโน้มอัตราการเช่านั้นมีการชะลอตัวลง โดยที่ลดลงจากปี 2555 ที่ผ่านมาร้อยละ 6.5 ซึ่งเกิดจากเพิ่มขึ้นของอุปทานคลังสินค้าให้เช่าที่มีการสร้างใหม่อย่างต่อเนื่องในบริเวณนี้ ขณะที่อุปสงค์นั้นคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย อย่างไรก็ตามอัตราการเช่าก็ยังอยู่ในระดับที่สูงและยังคงมีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเช่นกัน

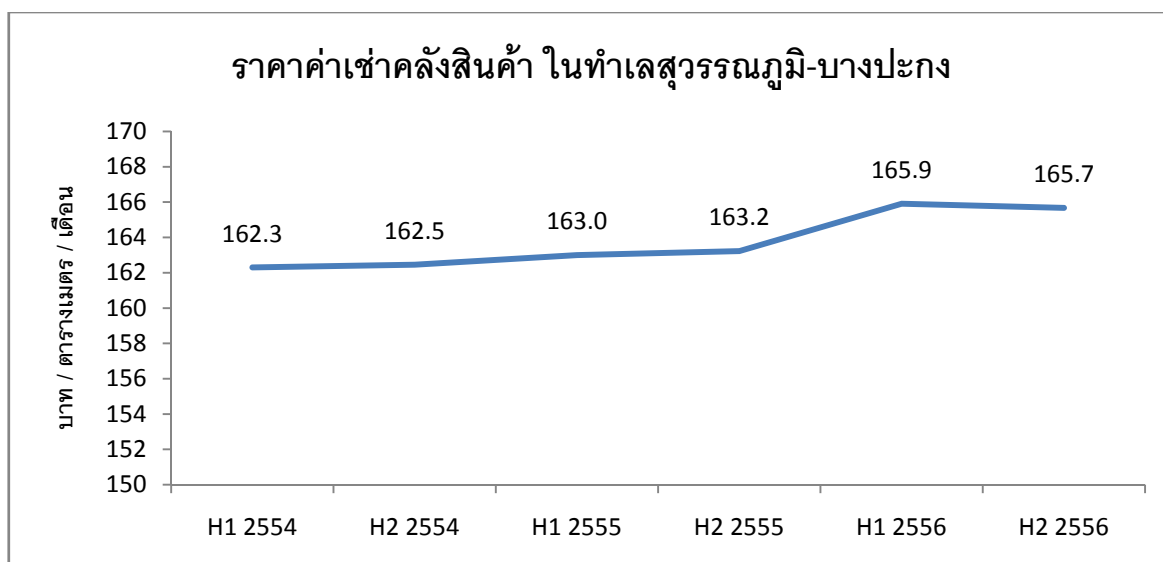
อัตราการเช่าคลังสินค้า ในทำเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง จำแนกตามทำเลที่ตั้ง

ทำเล	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่าพื้นที่
บางนา-สมุทรปราการ	597,750	544,084	91.0%
บางนา-บางปะกง	218,804	218,804	100.0%
เทพารักษ์	239,758	175,381	73.1%
ลาดกระบัง	327,900	298,643	91.1%
อื่นๆ	48,945	47,253	96.5%
รวม	1,433,157	1,284,165	89.6%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

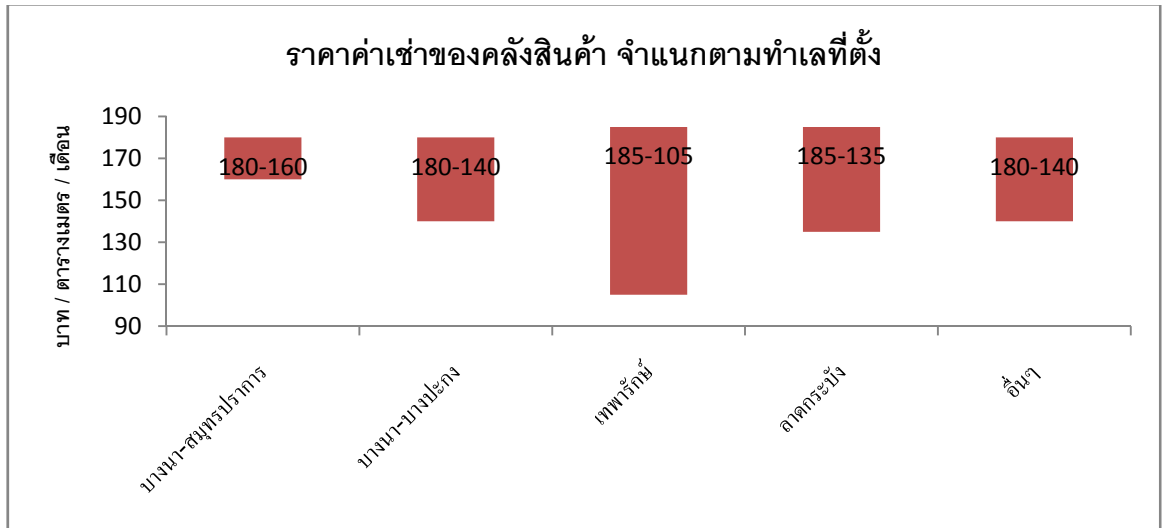
อัตราการเช่า ณ ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 89.6 บนถนนบางนาอันมีอัตราการเช่าที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับทำเลอื่น โดยที่ทำเลบางนา-บางปะกงอยู่ที่ร้อยละ 100 และบางนาสมุทรปราการร้อยละ 91

ราคาค่าเช่าคลังสินค้า ในทำเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

ในทำเลสุวรรณภูมิ-บางปะกงราคาเช่าเฉลี่ย ณ ปัจจุบันอยู่ที่ 165.7 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 1.5 โดยแนวโน้มในการปรับตัวของอัตราค่าเช่าอยู่ประมาณร้อยละ 0-2 ซึ่งถือว่าการปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย

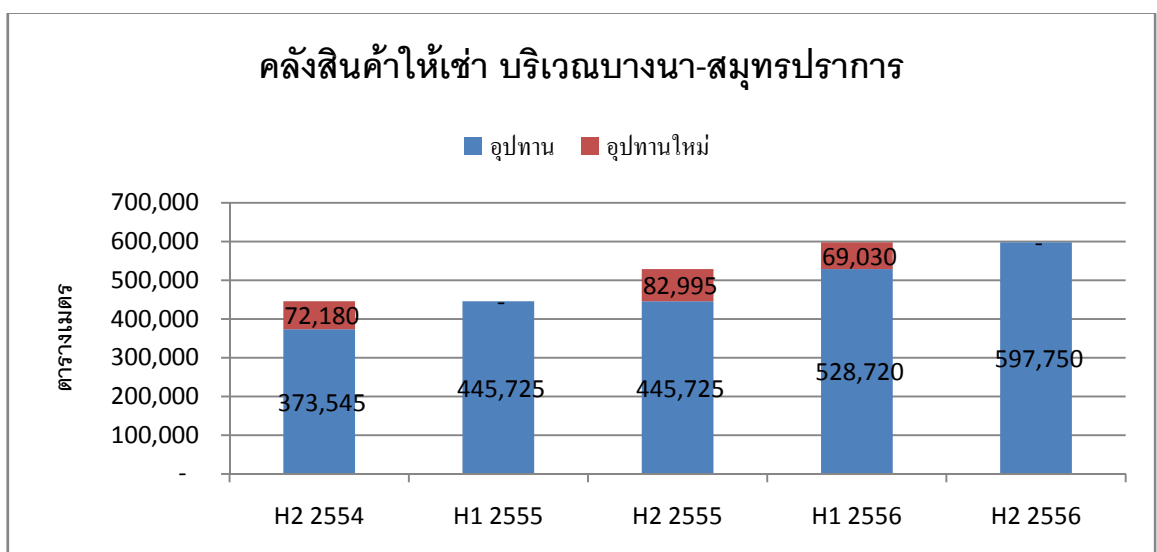


ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

ราคาเช่าของคลังสินค้าในทำเลสุวรรณภูมิ-บางปะกงมีราคาที่หลากหลายขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อย่างเช่น ทำเลที่ตั้ง รูปแบบคลังสินค้า การรับน้ำหนักของพื้นและโครงสร้างอาคาร และอายุอาคาร

7.5 ตลาดคลังสินค้าให้เช่า บริเวณบางนา-สมุทรปราการ

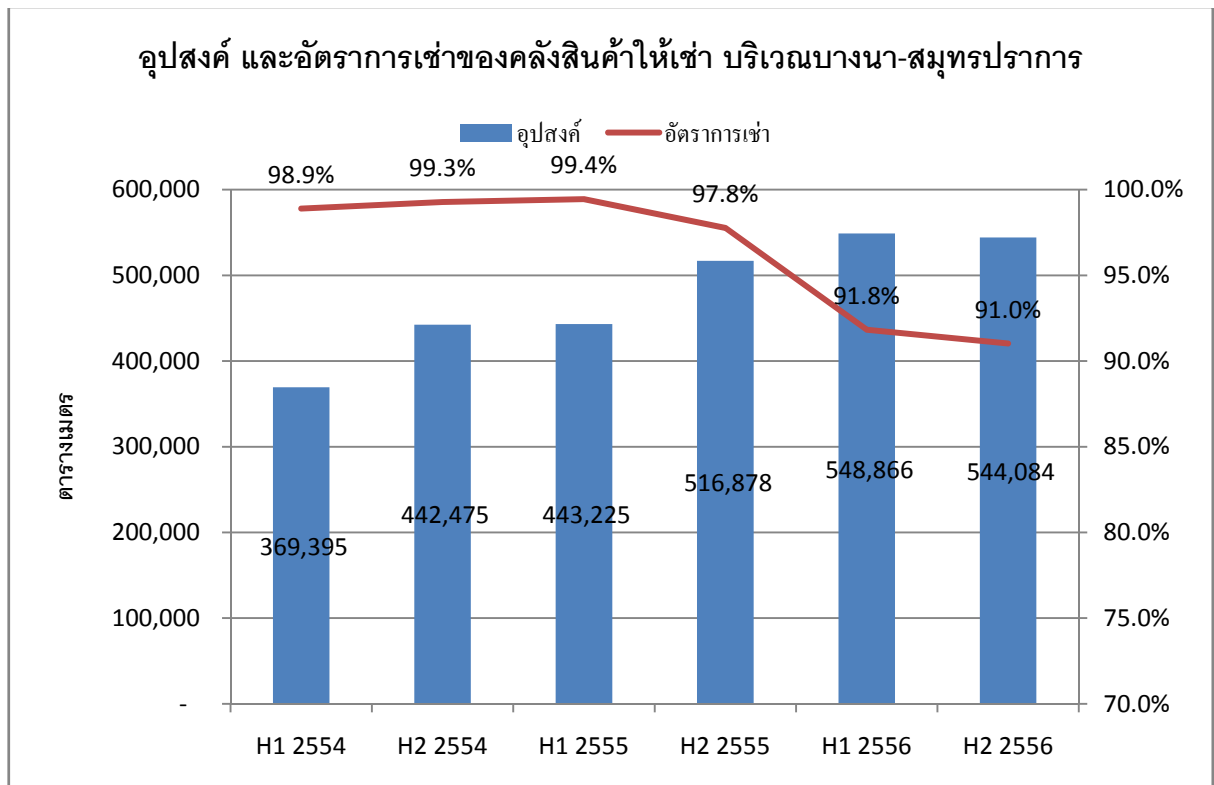
อุปทานคลังสินค้าให้เช่า บริเวณบางนา-สมุทรปราการ



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

จากการสำรวจอุปทานของคลังสินค้าให้เช่าในบริเวณบางนา-สมุทรปราการ พบว่าคลังสินค้าให้เช่ามีพื้นที่รวมประมาณ 597,750 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ประมาณ 69,030 ตารางเมตรหรือร้อยละ 13.1 อุปทานคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมและระบบการขนส่ง

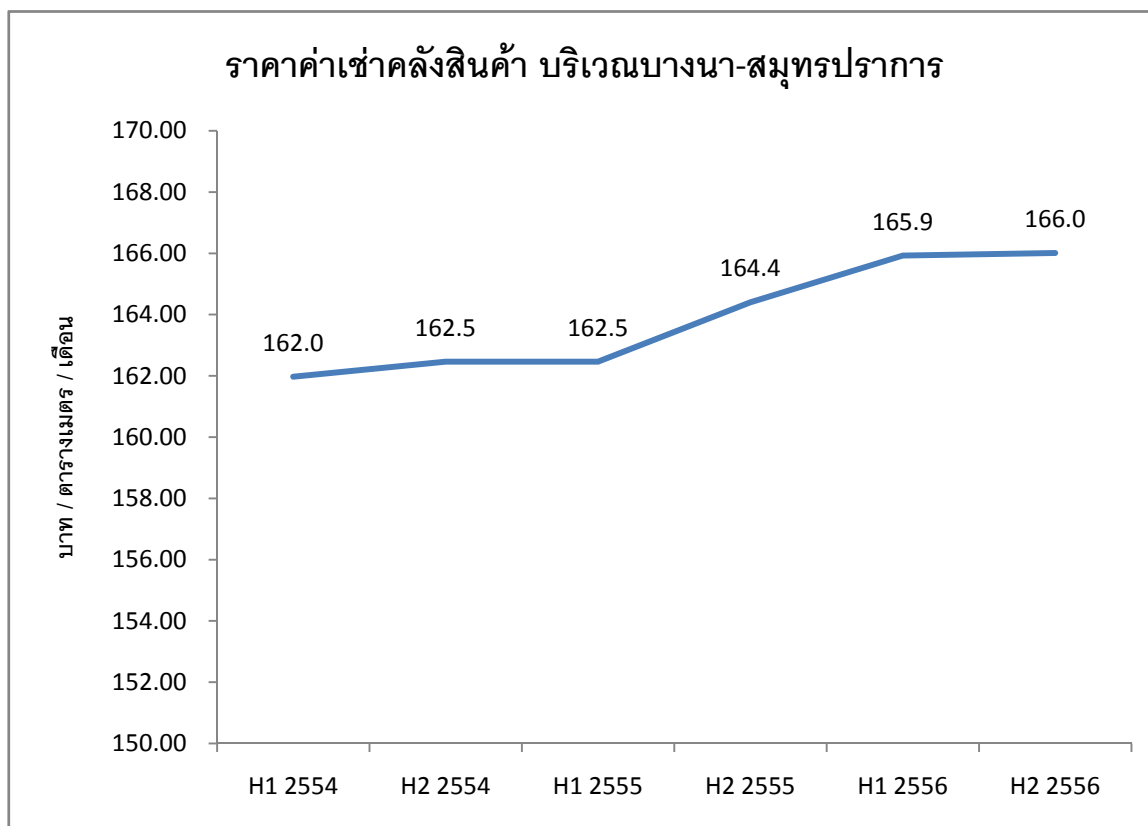
อุปสงค์ และอัตราการเช่าของคลังสินค้าให้เช่า บริเวณบางนา-สมุทรปราการ



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

ในบริเวณบางนา-สมุทรปราการพื้นที่คลังสินค้าที่มีการเช่ามีจำนวนทั้งสิ้น 544,084 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วเป็นจำนวน 27,206 ตารางเมตรคิดเป็นร้อยละ 5.3 อุปสงค์ในบริเวณนี้นั้นคงที่ในขณะที่อัตราการเช่านั้นลดลงอยู่ที่ร้อยละ 91 อัตราการเช่าที่ลดลงนั้นเกิดจากอุปทานที่เพิ่มขึ้น

ราคาเช่าคลังสินค้า บริเวณบางนา-สมุทรปราการ



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

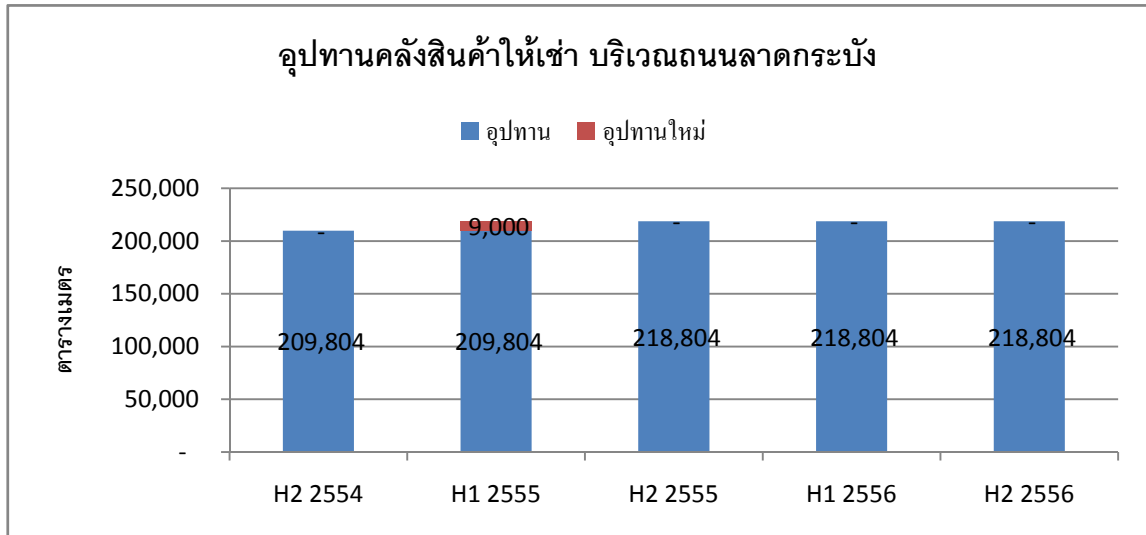
ราคาเช่าคลังสินค้าอยู่ที่ 166 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ทำเลบางนา-สมุทรปราการนี้มีการปรับตัวค่าเช่าประมาณร้อยละ 0.3 ถึง 2.1 และจัดว่าทำเลบริเวณนี้มีการปรับตัวราคาเช่าสูงกว่าย่านอื่นๆ

สรุปภาพรวมตลาดคลังสินค้าให้เช่า บริเวณบางนา-สมุทรปราการ

ทำเลบนถนนบางนา-สมุทรปราการเป็นทำเลที่ได้รับความนิยมสูงจากผู้เช่าทั้งในประเทศและต่างประเทศและมีอุปสงค์และอัตราการเช่าที่สูง ทำเลนี้ได้ประโยชน์จากระบบขนส่งบนถนนบางนา-ตราดที่เชื่อมต่อเมืองหลวง และนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ยิ่งไปกว่านั้นผู้ประกอบการพัฒนาคลังสินค้ามีแผนการพัฒนาคลังสินค้าในย่านนี้อย่างต่อเนื่องและชัดเจน ทำให้อุปทานใหม่และอุปทานในอนาคตเพิ่มขึ้นมาก

7.6 ตลาดคลังสินค้าให้เช่า บริเวณถนนลาดกระบัง

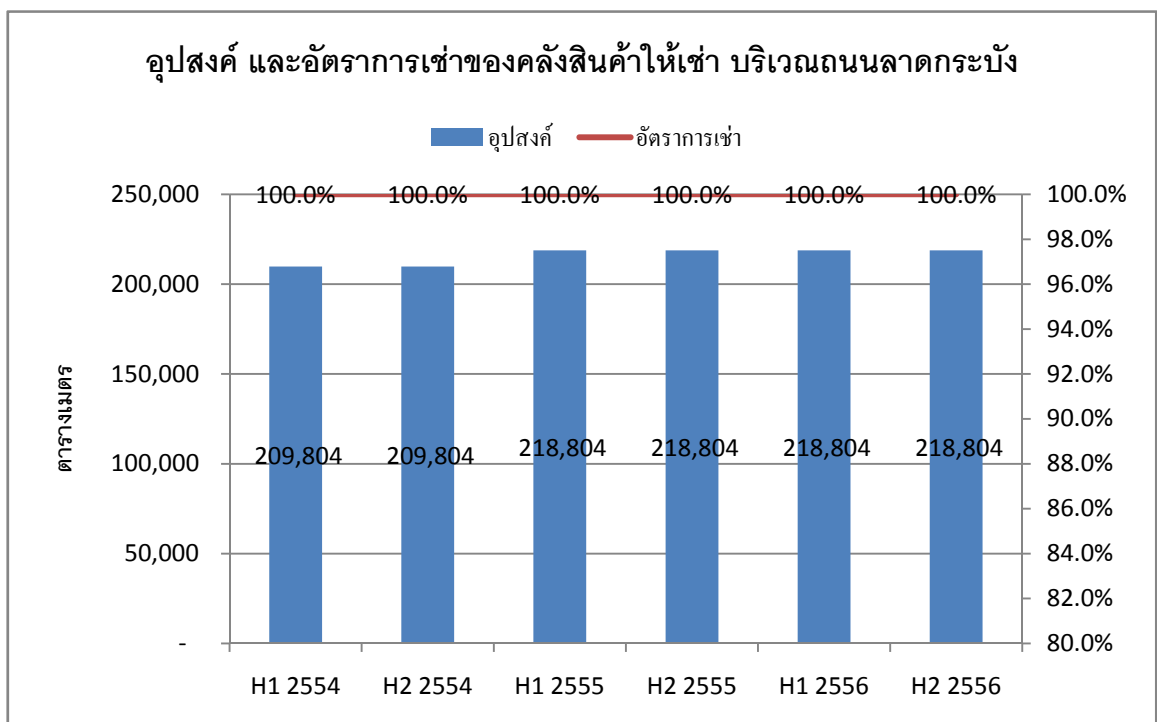
อุปทานคลังสินค้าให้เช่าบริเวณถนนลาดกระบัง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

ณ สิ้นปี 2556 อุปทานคลังสินค้าให้เช่าบริเวณถนนลาดกระบังนั้นคงที่อยู่ที่ 218,804 ตารางเมตร ซึ่งอุปทานบนถนนลาดกระบังนั้นคงที่นับตั้งแต่ปี 2555

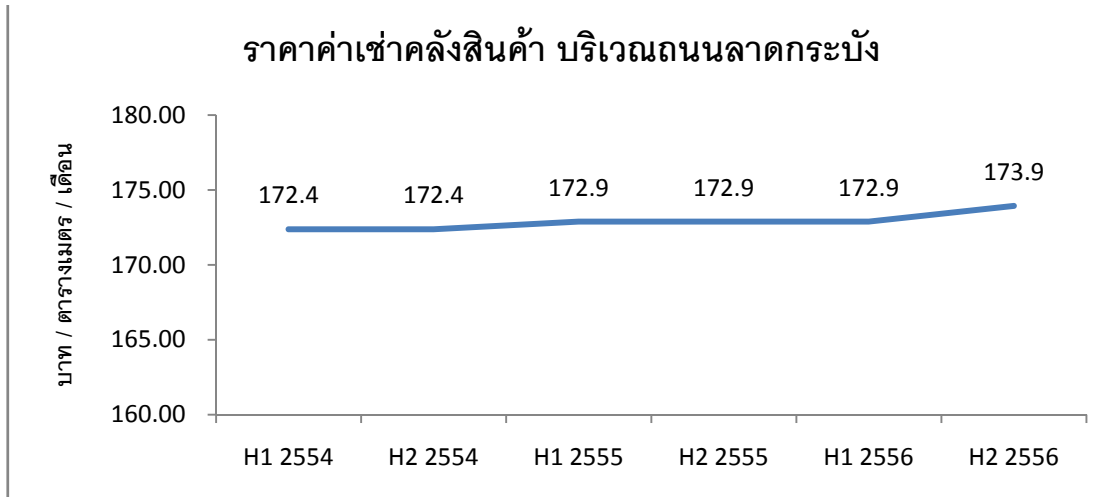
อุปสงค์ และอัตราการเช่าของคลังสินค้าให้เช่าบริเวณถนนลาดกระบัง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

บนถนนลาดกระบังพื้นที่คลังสินค้าที่มีการเช่ามีจำนวนทั้งสิ้น 284,804 ตารางเมตร คงที่จากปี 2555 อุปสงค์ในบริเวณนี้นั้นคงที่ในขณะที่อัตราค่าเช่านั้นอยู่ที่ร้อยละ 100 นับว่าเป็นทำเลที่มีอัตราค่าเช่าที่สูงที่สุด

ราคาเช่าคลังสินค้าบริเวณถนนลาดกระบัง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนธันวาคม 2556

โดยเฉลี่ยราคาเช่าคลังสินค้า บนถนนลาดกระบัง ณ สิ้นปี 2556 อยู่ที่ 173.9 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากปีที่แล้ว ค่าเช่าในบริเวณนี้นั้นสูงและไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก

สรุปภาพรวมตลาดคลังสินค้าให้เช่า บริเวณถนนลาดกระบัง

บริเวณถนนลาดกระบังนี้ ตลาดคลังสินค้าให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก โดยอุปทานนั้นคงที่นับตั้งแต่ปี 2555 แต่ทว่าอัตราค่าเช่านั้นอยู่ที่ร้อยละ 100 มาโดยตลอด แสดงให้เห็นว่าอุปสงค์หรือความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในย่านนี้ยังคงมีมาก แต่อุปทานเองนั้นมีจำนวนจำกัด ขณะที่ราคาเช่าที่สูง

แนวโน้มตลาดคลังสินค้าในอนาคต

จากอุปทานคลังสินค้าให้เช่าในอนาคตเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากตามแผนการพัฒนาของผู้ประกอบการพัฒนาอาคารคลังสินค้า ในขณะที่อุปสงค์ก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน จากความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในอนาคตตามแผนการระบบโลจิสติกส์เพื่อลดต้นทุนของระบบขนส่ง เนื่องจากประเทศไทยมีข้อได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งที่อยู่บนศูนย์กลางระหว่างประเทศ กัมพูชา ลาว พม่า และ มาเลเซีย และเป็นศูนย์กลางการขนส่งที่มีบทบาทสำคัญต่อประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC ในอนาคต อย่างไรก็ตามยังมีความกังวลถึงปัจจัยทางการเมืองในประเทศว่าอาจจะส่งผลให้การลงทุนจากภาคเอกชนทั้งภายในประเทศและต่างประเทศคาดว่าจะมีการชะลอตัวลง

8 โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์

8.1 การจัดตั้งกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

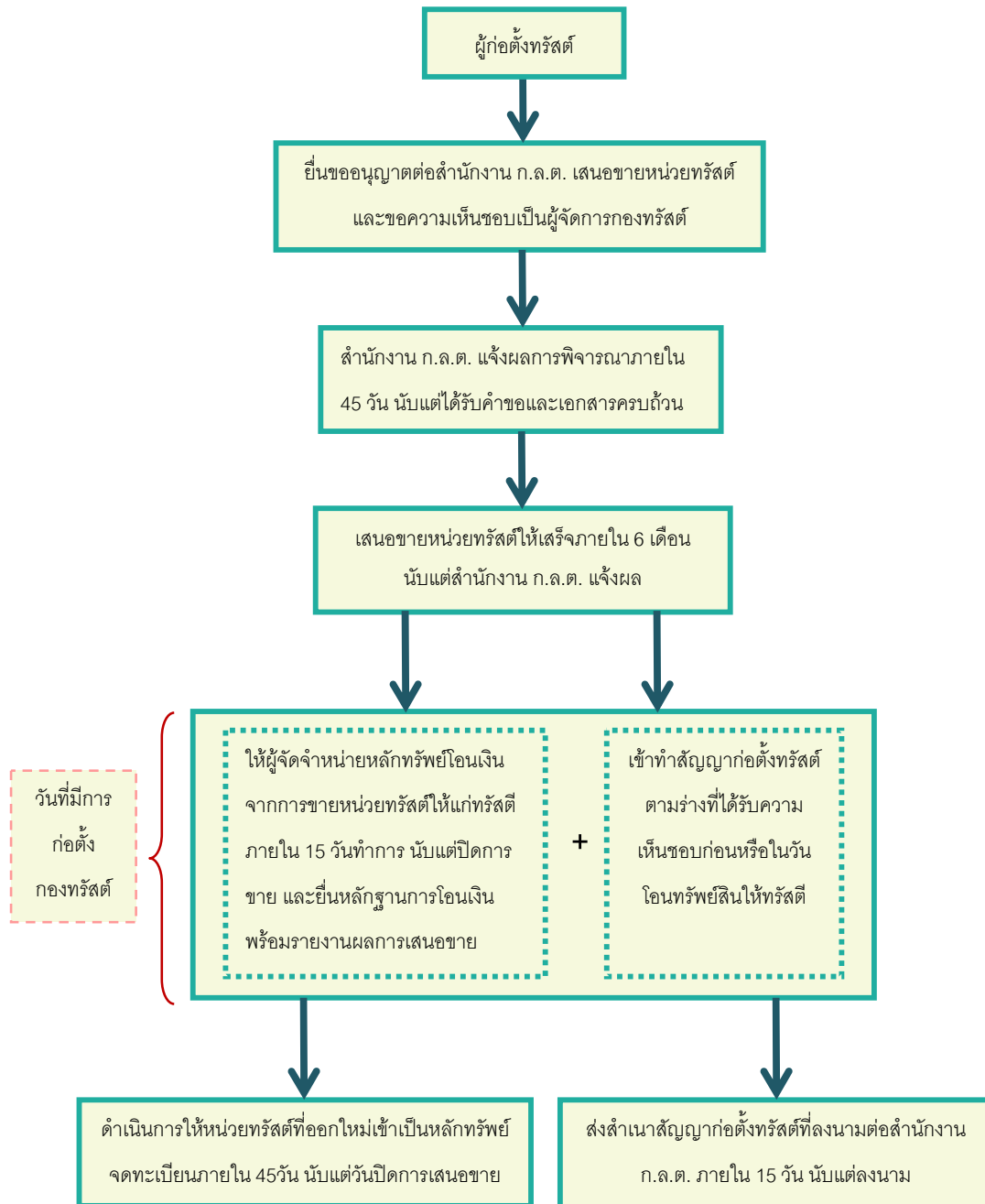
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบิลิเวอเอ พรีเมียม โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ WHART เป็นกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

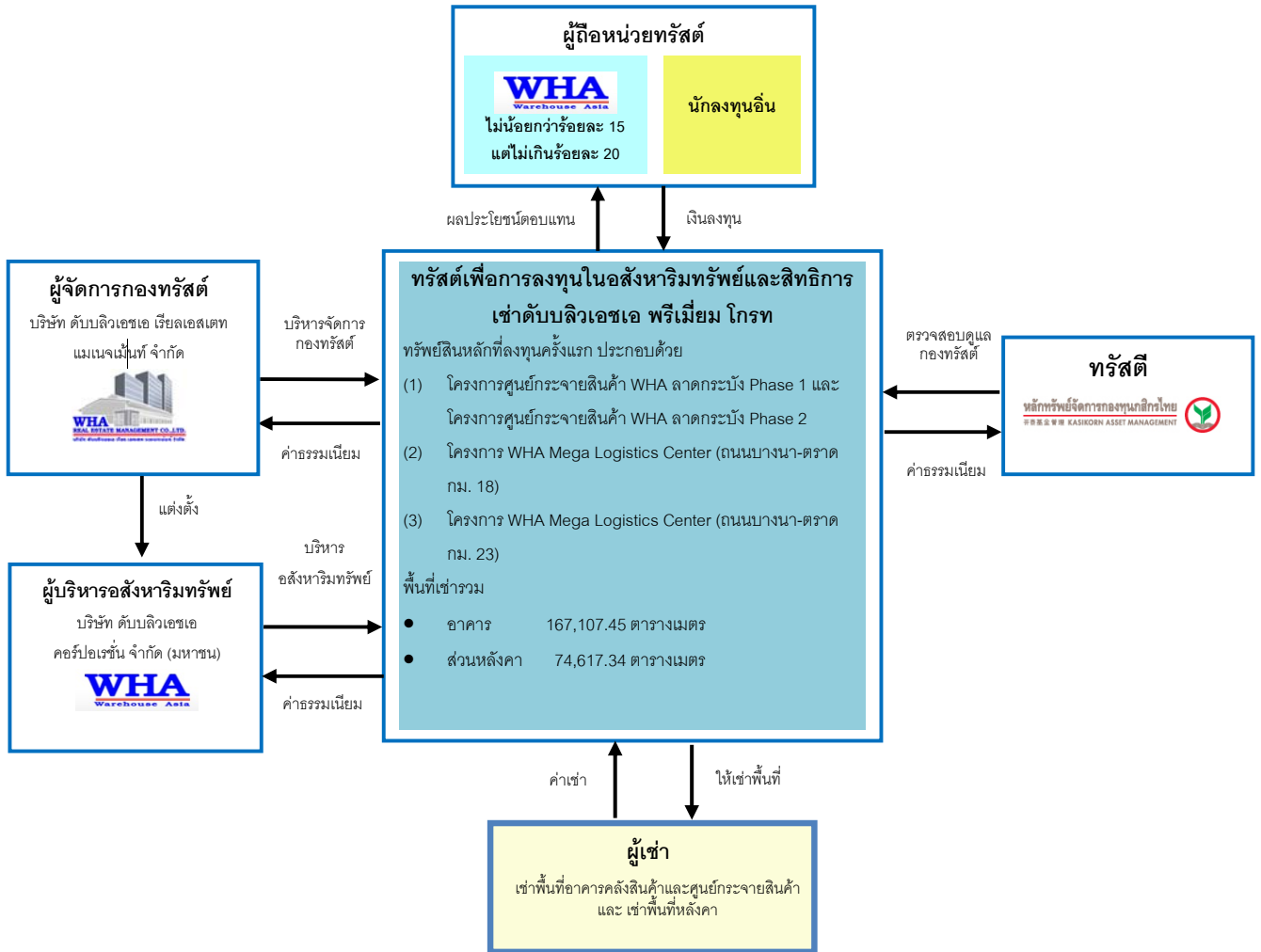
เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบการโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แผนภาพกระบวนการขั้นตอนก่อตั้งกองทรัสต์ WHART



ทั้งนี้ กองทรัสต์จะก่อตั้งในวันที่ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อบริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ออนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมดให้แก่ทรัสต์

อนึ่ง ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



8.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์” และจะเข้าเป็น “ผู้จัดการกองทรัสต์”) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“ทรัสต์”)
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	<ol style="list-style-type: none"> เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์แล้ว กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลโดยเป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมายตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์
ชื่ออายุประเภทและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> ชื่อของกองทรัสต์คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเอชเอ พรีเมียม โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ WHART

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ol style="list-style-type: none"> 2. กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 3. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 4. เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงการให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่าและการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาอนุญาต และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง 5. รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าเช่า (ซึ่งหมายความรวมถึงค่าบริการ) การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง 6. กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปีและรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
<p>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์</p>	<p>ในเบื้องต้น เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นของกองทรัสต์ ได้แก่ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกโดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อทำการก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ</p> <p>ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นและเงินประกันการเช่า รวมทั้งกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
หน่วยทรัสต์	<p>สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วยหน่วยละเท่าๆกันเรียกว่า หน่วยทรัสต์ โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ 10 บาท หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p> <p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	<p>กองทรัสต์จะเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุนโดยจะต้องออกหน่วยทรัสต์เป็นหน่วยเต็ม (จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้) รวมทั้งในกรณีที่ออกหน่วยทรัสต์หากจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p>
เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน	<ol style="list-style-type: none"> เหตุในการเพิ่มทุนได้แก่การเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องโดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้อนุมัติการเพิ่มทุน ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>จะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้การเพิ่มทุนต้องกระทำแล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</p> <p>4. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามข้อสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p>
การลดทุนชำระแล้ว	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
ผู้ถือหุ้นทรัสต์	<p>1. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยกัน</p> <p>2. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>3. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด ค่าใช้จ่าย และค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</p> <p>4. ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญาฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3</p> <p>5. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อोनทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด</p> <p>6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการจัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มี ความรับผิดชอบใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น</p> <p>7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี</p> <p>8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p> <p>9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ จะต้องไม่เป็นการทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องปฏิบัติผิดกฎหมายหลักทรัพย์ และเรื่องที่แก้ไขเพิ่มเติมจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์ รวมตลอดจนไม่เป็นเพิ่มภาระหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด</p> <p>10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน</p> <p>11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และกฎหมายหลักทรัพย์</p> <p>12. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ เช่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
การโอนหน่วยทรัสต์	ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
การลงทุนของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายข้อจำกัดการลงทุนรวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้ การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่สัญญา กำหนด เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญา ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ฯลฯ รวมทั้งต้องเป็นไปตามระบบการอนุมัติ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่นต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตาม สัญญาฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่สัญญา กำหนด เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาฉบับนี้ทั้งนี้การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนด (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อน ครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้นหรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก ที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมนอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดใน สัญญาฉบับนี้แล้วยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย นอกจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักกองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน อื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น
การจัดการผลประโยชน์ของกองทรัสต์	<p>การจัดการผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องกับการ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ให้เขาเท่านั้นห้ามเข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองเช่นธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้นจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า</p> <p>3. ห้ามมิให้กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (full replacement cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p> <p>6. ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์เกิดจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นสุดสัญญา</p>
<p>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของ</p>	<p>1. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้เท่านั้น</p> <p>(ก) กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>กองทรัสต์</p>	<p>(ข) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(ค) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแลซ่อมบำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์</p> <p>(ง) กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>(จ) กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>(ช) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการโดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ข) การออกตราสารหรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญา และตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่ทำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</p> <p>5. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันจากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ และทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ไม่รวมถึงหลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ในการให้หลักประกันดังกล่าวของทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวนหรือกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือหลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้เช่าหรือเจ้าหนี้รายใหม่</p> <p>6. สำหรับการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p>
<p>การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก 2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง 3. ต้องดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบตามที่กำหนดในสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 4. ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด 5. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา 2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนเช่นได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์หรือในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่ง (1) ล้านบาทหรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม(0.03)ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไปแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
<p>การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 2. เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> (ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง (ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน (ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หน่วยทรัสต์นั้น</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 2 (ค) ข้างต้นในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p>
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<p>1. ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ โดยการไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้องครบถ้วนเป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จปกปิดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบหรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ จนเป็นเหตุให้เกิดความรับผิดตามกฎหมายต่อกองทรัสต์หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่หน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการชดเชยค่าปรับหรือความเสียหายดังกล่าวต่อกองทรัสต์ หรือต่อหน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ได้รับ ความเสียหายโดยตรง แล้วแต่กรณี</p> <p>2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศหรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลหรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศหรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p>
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) ของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>3. หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	<p>1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้นให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่านั้น</p> <p>2. เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>2.2 การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน</p> <p>2.3 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา</p> <p>2.4 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>2.5 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทหรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>2.6 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>2.7 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>2.8 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>2.9 การเลิกกองทรัสต์</p> <p>2.10 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>4. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดมีสิทธิเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>5. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่สัญญาที่กำหนด</p> <p>ในกรณีตามข้อ 4 และข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และ/หรือทรัสต์แล้วแต่กรณีให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้</p> <p>7. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและต้องมีหน่วยทรัสต์นั้นรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุมโดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียให้ทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์ออกจากห้องประชุมและให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ</p> <p>8. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้รับระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทหรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(8) การเลิกกองทรัสต์</p>
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนการจัดการกับประโยชน์ตอบแทนและสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สข. 29/2555 แล้วแต่กรณีและจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ เพราะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว</p> <p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้นโดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดสิ่งการหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนี้ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้นหรือในคราวอื่นใด</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคลมีอำนาจและความสามารถทางกฎหมายรวมทั้งมีสิทธิในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินและมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาและตามพระราชบัญญัติทรัสต์ 2. การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งเว่นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. 3. ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (ข) (ข) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ - มีมาตรการป้องกันการล่องรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว (2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p style="text-align: center;">เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม</p> <p>4. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)</p> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <p>5. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการกระทำหรือการดเว้นกระทำใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริตและได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>ในการนี้เช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง</p> <p>6. หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้งหรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง</p> <p>7. ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>
<p>การจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์และการชดใช้ความ</p>	<p>ความรับผิดชอบต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหายที่ทรัสต์จะ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
เสียหายให้แก่ ทรัสต์	ได้รับความที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดไว้โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดชอบได้
การแต่งตั้งเงื่อนไข และวิธีการ เปลี่ยนแปลงและ ค่าตอบแทน ของทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่จะต้องกระทำโดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ (ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล (ค) ทรัสต์เลิกกิจการและชำระบัญชี (ง) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ (จ) ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือกฎหมาย (ฉ) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์หรือทรัสต์ขาดความเป็นอิสระซึ่งไม่อาจแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วัน และทรัสต์ไม่ลาออกจากการเป็นทรัสต์ หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ว่าในกรณีใดก็ตามสัญญานี้ยังคงมีผลบังคับใช้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
ความเป็นอิสระ ของทรัสต์และความ ขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ ของทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้</p> <p>3. ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว</p> <p>(ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญาและประกาศ สร. 27/2557</p> <p>4. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>(ข) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p>
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ และหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญา วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวงเงินประกันภัยที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงานก.ล.ต. จะกำหนด</p>
<p>การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ทั้งนี้ตามประกาศสช. 29/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ได้รับมติ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p>3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณีสามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วยนอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายหลังจากการลาออกตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ด้วย</p>
<p>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555 จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 3 ของประกาศ ทจ. 49/2555</p>
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<p>1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์</p> <p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรงโดยจะเรียกเก็บได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญานี้</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่</p> <p>(1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)</p> <p>(2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(4) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(5) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</p>
<p>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงานก.ล.ต. และตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ การแก้ไขสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นได้ชัดแจ้งคู่สัญญาสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหรือระเบียบหรือคำสั่ง หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิมและไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินสมควร หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์
<p>การเลิกกองทรัสต์</p>	<p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้า (35) ราย เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</p> <p>3. กรณีมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ในกรณีดังกล่าวนี้ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</p> <p>4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้วแต่มีอาจแต่งตั้งได้</p> <p>5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p>

8.3 ช่องทางที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

9. ผู้จัดการกองทรัสต์

9.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัทฯ ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ มีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115557007350
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	(1) นายกำธร ตติยกิจ (ประธานกรรมการ) (2) นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา (กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) (3) นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายกำธร ตติยกิจ และนายปิยะพงศ์ พิณรุประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

9.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

9.2.1 ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	99,997	99.997%
2	นายสมยศ อนันตประยูร	1	0.001%
3	นางจวีพร อนันตประยูร	1	0.001%
4	นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	1	0.001%
	รวม	100,000	100%

ที่มา: บริษัท ดั่งฉบับลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

9.2.2 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คือ ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ต่อไปนี้จะรวมเรียก ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของ ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น¹ ว่า “กลุ่มดั่งฉบับลิวเอชเอ”) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไปของลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของกลุ่มดั่งฉบับลิวเอชเอ

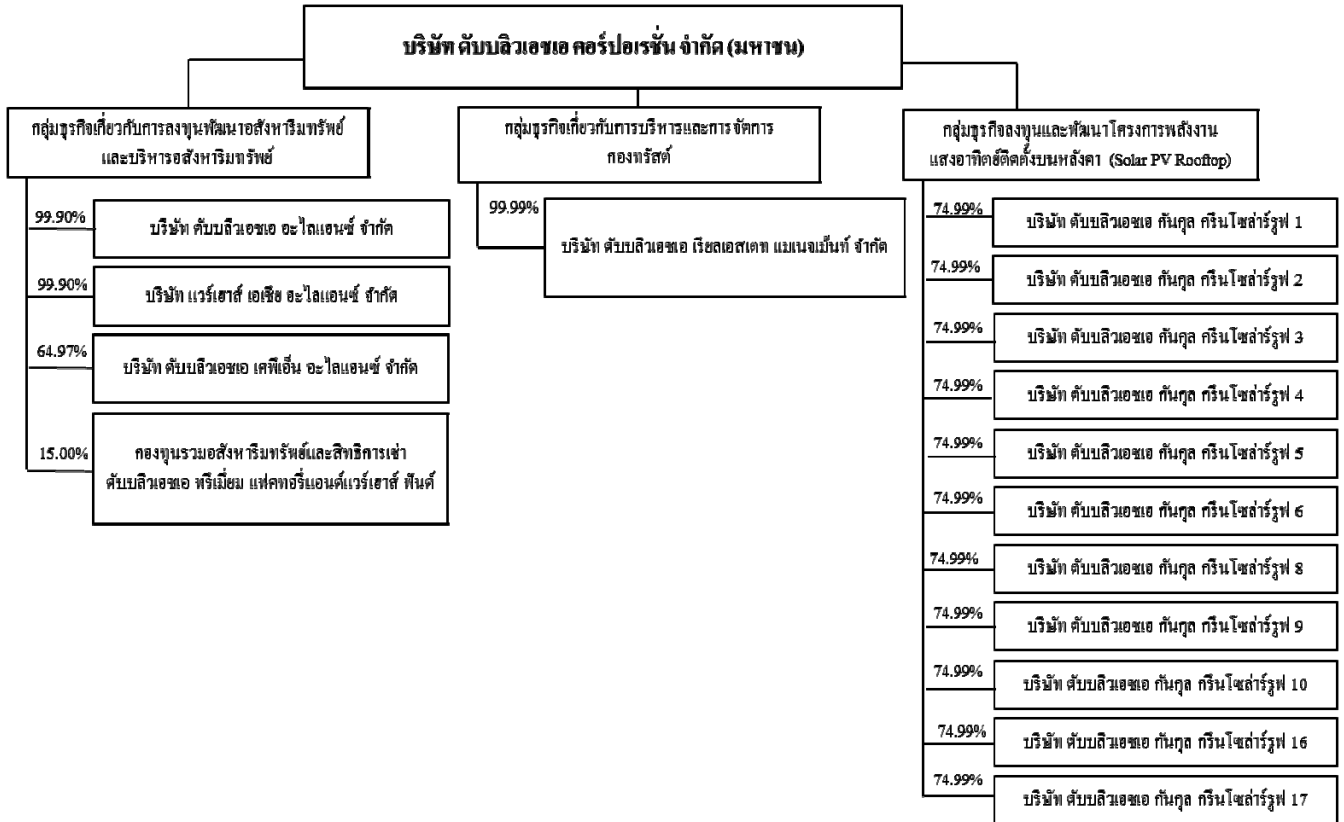
กลุ่มดั่งฉบับลิวเอชเอ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินโครงการพัฒนาอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน (logistics facilities) รวมตลอดจนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใดที่เหมาะสมแก่การลงทุนและจัดหาประโยชน์เพื่อนำออกให้เช่าและให้บริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบวงจร การดำเนินธุรกิจดังกล่าวจะครอบคลุมการให้บริการทุกระดับ ตั้งแต่ต้นน้ำ กลางน้ำ และปลายน้ำของลูกค้า โดยมีแนวคิดในการทำธุรกิจที่มุ่งเน้นความเข้าใจและการตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงและซับซ้อนของลูกค้าแต่ละรายซึ่งมีศักยภาพสูง โครงการพัฒนาอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน ที่

¹ บริษัทที่ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นเกินร้อยละ 50

กลุ่มดับบลิวเอชเอดำเนินการมีทั้งโครงการในรูปแบบ Built-to-Suit (คือ โครงการซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เช่าแก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ โดยมุ่งเน้นความเข้าใจและตอบสนองต่อความต้องการโดยเฉพาะเจาะจงของลูกค้าที่แตกต่างกันตามลักษณะการประกอบธุรกิจและกระบวนการปฏิบัติงานเป็นสิ่งสำคัญ) และ โครงการแบบ Warehouse Farm ซึ่งเป็นโครงการที่ให้บริการทั้งในรูปแบบ Built-to-Suit และแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ซึ่งเป็นการเพิ่มสัดส่วนสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งช่วยให้กลุ่มดับบลิวเอชเอสามารถขยายกลุ่มผู้เช่าไปยังผู้เช่ากลุ่มอื่นได้เพิ่มมากขึ้น

กลุ่มดับบลิวเอชเอ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าและ อาคารโรงงานระดับพรีเมียมของประเทศไทย รวมถึงดจออสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใดที่เหมาะสมแก่การลงทุนและจัดหาประโยชน์กลุ่มดับบลิวเอชเอได้บุกเบิกพัฒนาโครงการต่างๆ มาเป็นระยะเวลาเกือบ 10 ปี โครงการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานของกลุ่มดับบลิวเอชเอมีคุณภาพได้มาตรฐานระดับโลกและมีส่วนสำคัญที่ช่วยลดต้นทุนด้านโลจิสติกส์ในการดำเนินงานของลูกค้าได้อย่างมีนัยสำคัญ จึงทำให้โครงการต่างๆ ของกลุ่มดับบลิวเอชเอ ได้รับความนิยมและเป็นที่ต้องการของลูกค้า ซึ่งเป็นทั้งกลุ่มบริษัทต่างประเทศที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยและบริษัทขนาดใหญ่ของคนไทยเอง

(2) โครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจของกลุ่มดัดแปลงเอชเอ



ที่มา: ดัดแปลงเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2557

จากภาพข้างต้น โครงสร้างการประกอบธุรกิจของกลุ่มดัดแปลงเอชเอ แบ่งได้เป็น 3 ส่วนธุรกิจใหญ่ ได้แก่

- (ก) ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน พัฒนา และบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจย่อย คือ
 - ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ
 - ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
 - ธุรกิจการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
- (ข) ธุรกิจลงทุนและพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)
- (ค) ธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการกองทรัสต์

(3) **สรุปข้อมูลสำคัญและลักษณะการดำเนินธุรกิจของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกลุ่มดับบลิวเอชเอ**

(3.1) **บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)**

เลขทะเบียนบริษัท	0107555000082
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2555
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับพรีเมียม
ที่ตั้งของบริษัท	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
ทุนจดทะเบียน	963,892,119 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2557)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	917,992,494 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2557)
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 1 บาท

ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก)

ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด	25.10
นางจรีพร อนันตประยูร	15.45
นายสมยศ อนันตประยูร	14.59
UBS AG HONG KONG BRANCH	7.63
นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	4.09
นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล โดยบลจ.แอสเซทพลัส จำกัด	3.20
นายวุฒิ จารุกรสกุล	2.01
นางสาวนลินรัตน์ แซ่อึ้ง	1.10
นางเฉลียว ศรีชัยวัฒน์	1.09
นายจักรกฤษณ์ ไชยสนธิ	0.98
รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	75.24

ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	24.76
รวมทั้งหมด	100.00

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2557

รายชื่อคณะกรรมการ

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการบริษัท
2. นางจวีพร อนันตประยูร	กรรมการบริษัท
3. นายสุรเชียร จักรธรานนท์	กรรมการบริษัท
4. นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบริษัท
5. นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการบริษัท
6. นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริษัท
7. นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการบริษัท
8. ดร.พิชิต อัคราทิตย์	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
9. ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
10. ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
11. ดร.อภิชัย บุญธีรवार	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2557

รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม-31 ธันวาคม

เว็บไซต์ www.wha.co.th

(3.2) บริษัทย่อย

(3.2.1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับพรีเมียม

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
เลขทะเบียนบริษัท	0115546001801
ทุนจดทะเบียน	260,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	260,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

(3.2.2) บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ระดับพรีเมียม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
เลขทะเบียนบริษัท	0115549006111
ทุนจดทะเบียน	310,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	310,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

(3.2.3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
เลขทะเบียนบริษัท	0115557007350
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

(3.3) บริษัทร่วมทุน

(3.3.1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ผู้พัฒนาโครงการคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ระดับพรีเมียม
--------------	--

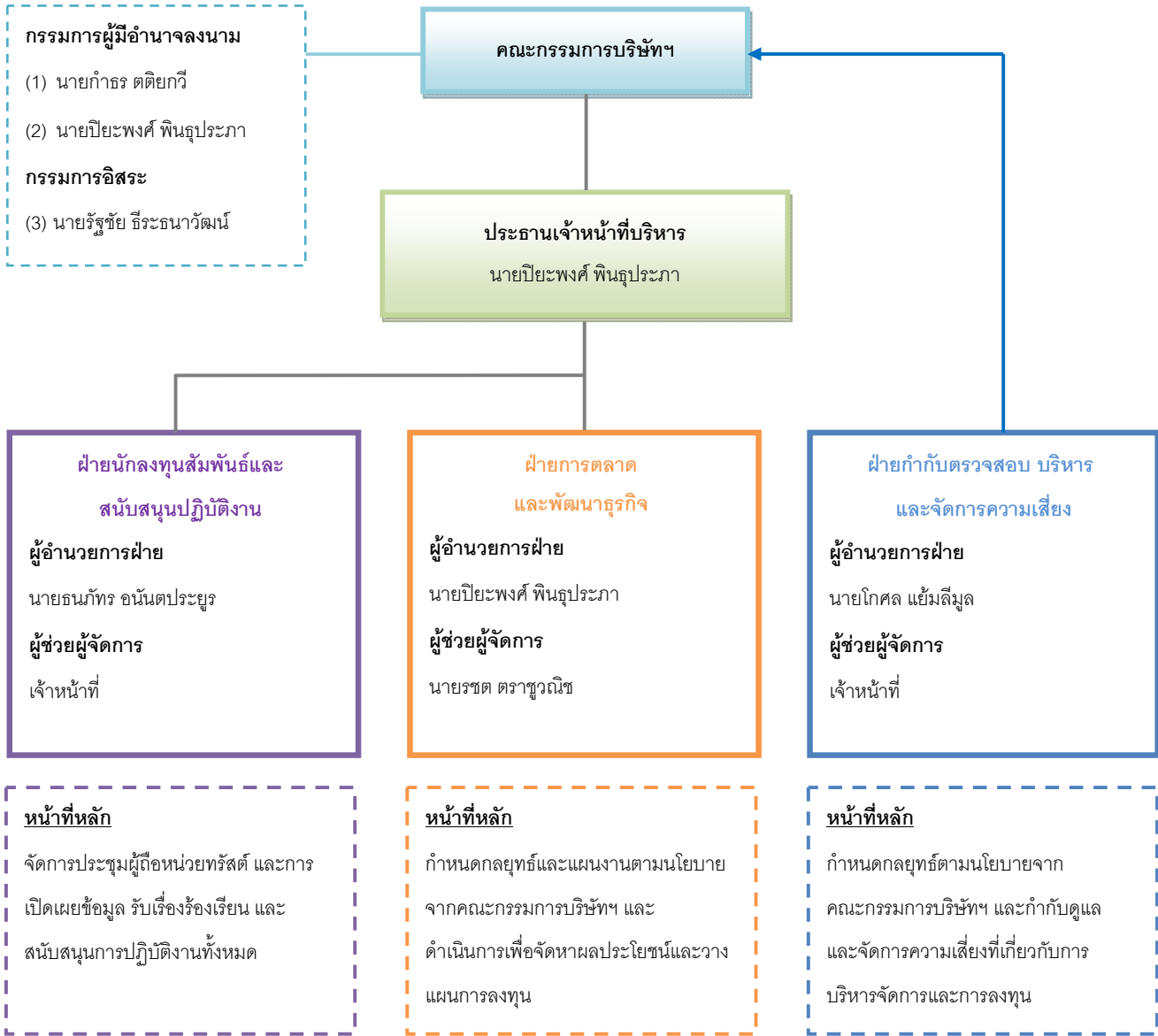
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
เลขทะเบียนบริษัท	0115556021936
ทุนจดทะเบียน	768,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	383,750,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

(3.3.2) กลุ่มดั่งฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ

ประเภทธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ 10270
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (บาท)
บริษัท ดั่งฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด	11,500,000	11,500,000
บริษัท ดั่งฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 2 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ดั่งฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด	14,500,000	14,500,000
บริษัท ดั่งฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 4 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ดั่งฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 5 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ดั่งฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด	14,500,000	14,500,000
บริษัท ดั่งฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 8 จำกัด	100,000	100,000
บริษัท ดั่งฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 9 จำกัด	100,000	100,000

9.3 โครงสร้างการจัดการ



โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและ
เจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้

คณะกรรมการบริษัทฯ

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายกำธร ตติยกุลวี	ประธาน กรรมการ (กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม)	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย Bridgeport Connecticut ประเทศ สหรัฐอเมริกา	-
นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	กรรมการ (กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม)	วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย City สหราชอาณาจักร	1. จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน 2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนา โครงการใหม่ 3. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และ นำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน
นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย California State ประเทศ สหรัฐอเมริกา	-

ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายปิยะพงศ์ พินธุประภา	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย City สหราชอาณาจักร	1. จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน 2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนาโครงการใหม่ 3. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน
นายรชต ตราชูวณิช	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนารูธุรกิจ	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาบริหารงานและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย Heriot-Watt สหราชอาณาจักร	วิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้คำแนะนำ รวมถึงทำการสำรวจและวิเคราะห์ตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการติดต่อกับลูกค้าและกำหนดค่าบริการ
นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน	บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช	สำรวจ จัดการ จัดหา จัดซื้อ ประเมินคุณภาพและศักยภาพอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
นายโกศล แยมลีมูล	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบการบริหารและจัดการความเสี่ยง	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีสารสนเทศทางธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-

โดยกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีอำนาจในการจัดการบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน ทั้งนี้ รายละเอียดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการอิสระ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รวมทั้งฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

9.3.1 กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

นายกำธร ตติยกุล และนายปิยะพงศ์ พิณอุประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

9.3.2 ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

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

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (DUTY OF LOYALTY) ความระมัดระวัง (DUTY OF CARE) มีความรับผิดชอบ (ACCOUNTABILITY) และมีจริยธรรม (ETHIC)
- (2) มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ี รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ อาทิเช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น

- (3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (9) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
 - (ก) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกล่าวคือ

- (1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (2.1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท
 - (2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ดีว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
 - (2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (2.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท
 - (2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ดี ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(2.2.2) ในกรณีที่เป็นการซื้อขายที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย

(2.2.3) ในกรณีที่เป็นการซื้อขายที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

- (ข) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
- (10) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทจะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุข้างต้นด้วย
- (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ใน (ก) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
- (1) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

- (2) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

9.3.3 กรรมการอิสระ

- (1) ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ด้วย)
- (ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงานที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระ
- (จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จาก

บริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- (ข) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (ค) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (ง) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่จำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายบริหาร
- (จ) สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
- (ฉ) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (ช) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (ฐ) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะ เป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

- (๓) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเป็นการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (2) ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
 - (ก) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
 - (ข) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ค) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
 - (ง) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - (2) จุดอ่อนและสิ่งที่จะต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข

9.3.4 การประชุมคณะกรรมการ

- (1) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติที่ประชุมของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการ

ประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัท จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

- (2) คณะกรรมการบริษัท ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องดังต่อไปนี้
- (ก) ผลประกอบการของทางบริษัท และกองทรัสต์
 - (ข) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
 - (ง) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (จ) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
 - (ฉ) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท

- (ข) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
 - (ข) รายการระหว่างกันและรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (ณ) เรื่องใด ๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ญ) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯและกองทรัสต์
- (3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใด ๆ ของบริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัทฯ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในข้อนี้ให้ความหมายตามมาตรา 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 ไม่ว่าจะโดยตรง หรือโดยอ้อม หรือ
- (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ ตั้งแต่ที่หนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าจะโดยตรงโดยอ้อม

9.4 การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

9.4.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือ ระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> ● กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับการดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ● ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ● จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น ● ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ● ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของ 	<ul style="list-style-type: none"> ● กำหนดแผนงานและกลยุทธ์ และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารของทรัสต์ ● วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ● จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ● ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ● วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ● วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์ ● กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้า ● จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการ 	<ul style="list-style-type: none"> ● จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่าง ๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ● ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ● ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น ● การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท ● การควบคุมดูแลทรัพย์สิน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
<p>บุคลากร</p> <ul style="list-style-type: none"> ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ 	<p>ลงทุนของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น 	<ul style="list-style-type: none"> การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

9.4.2 จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

- (1) ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์
- (2) ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (3) ระบบการติดตามดูแลให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถและสามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์
- (4) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- (5) ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน และ
- (6) ระบบการควบคุมภายในและดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย ดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> ระบบการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ 	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่าง ๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ ระบบการรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท
<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) 		
<ul style="list-style-type: none"> ระบบการติดตามวิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์ ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ <ul style="list-style-type: none"> ○ การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร ○ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ○ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ ○ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ○ การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการควบคุมการรับชำระรายได้และการชำระค่าใช้จ่าย 	

9.5 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

9.5.1 หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวังที่สูงสุดสุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสมอนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้

เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (๑) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงานก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (๑) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงานก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเช่าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วยทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าว หมายความว่ารวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป

- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนร่วมได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการหรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุน และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

9.5.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือกการตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (4) ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่น
 - (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สิน

ของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม

- (ข) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
 - (ค) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
 - (ง) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้อยู่บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (ฉ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
 - (ช) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เกี่ยวข้องเรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฌ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ฎ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

- (7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.5.3 หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

(ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงานเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

(ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

(ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้อง
รับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาท
เลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอัน
เป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่
ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่
เพื่อทดแทนรายเดิม

(2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดง
รายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่
ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหารายได้แต่ละเดือน
และแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและ
ผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตาม
แผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่ม
การจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุม
ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่
ใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้
ใช้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้อง
กำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อ
จำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี

- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

9.6 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการ

ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์
ดังต่อไปนี้

9.6.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่ง
สิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ
ครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์
และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมี
ข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการ
ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่
สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่
คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า
เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า
(75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้
ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10)
ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมี
เงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์
สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้
ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) รายและ
- (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก
สำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะ
ได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ
ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ
โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตาม
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหาย
ที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกละเมิดสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หาก
ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการ
กองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึง
ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิ
ครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกละเมิดสัญญา
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหา
ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่า
ที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่
เป็นบุคคลภายนอก

9.6.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

- (1) จะต้องถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่น้อย
กว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99)
ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัท
ดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และ

ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและ
อุปกรณ์โดยตรง

9.6.3 วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
 - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ในกรณีที่อยู่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
 - (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
 - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้
 - เมื่อกองทรัสต์จะได้อสังหาริมทรัพย์ไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
 - เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

- เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
- (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องสาระของรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการของความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

9.7 คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละศูนย์จุดเจ็ดห้า (0.75) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทนซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สินตามรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 11 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

9.8 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

9.8.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตามก็ดี การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สช. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

9.8.2 การถอดถอนจากการทำหน้าที่

- (1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้บริหารจัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร
- (2) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

การถอดถอนจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา

9.8.3 การลาออกและหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออกให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้รับประโยชน์ และ ทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

(2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงานระบบงานรายชื่อลูกค้าบัญชีเอกสารและข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับหรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี หนึ่ง หน้าที่ในข้อนี้ ให้รวมถึงการไม่ชักชวนติดต่อหรือดำเนินการใด ๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์สิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์
- (ค) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูลแบบร่างบัญชีรายชื่อลูกค้าและเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมายหรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับไว้โดยสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใด ๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9.8.4 วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่

วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดย
คำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

10. ทรัสต์

10.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์	0-2673-3999
โทรสาร	0-2673-3900
Homepage	www.kasikornasset.com

10.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลพันธที่ได้นำไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

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

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

10.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

เป็นไปตามที่กำหนดในส่วนของข้อ 11. ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน 	0.75%	<p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้นและ</p> <p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน</p>	รายเดือน	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 	0.5%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวม ค่าใช้จ่ายใน	รายปี	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance ¹) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ย			(เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจาก

¹ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาสวน และภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัยในโครงการ รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษา วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่มีผู้เช่า) และภายนอกอาคาร การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) รวมถึง ค่าใช้จ่ายประจำต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการให้บริการ หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจ้างบริการของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เช่น

- การว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือบริษัทรักษาความปลอดภัย
- การว่าจ้างคนสวน หรือ บริษัทในการดูแลรักษาสวนและ ภูมิทัศน์รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์
- การเก็บ และกำจัดขยะ
- การว่าจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ

ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสึกหรอของทรัพย์สินจากการใช้งานตามปกติ
- ค่าวัสดุสิ้นเปลือง
- การซ่อมแซม และการติดตั้งงานระบบต่าง ๆ ที่มีความจำเป็น เพิ่มเติม
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร (เช่น เสา คาน ผนัง พื้น หลังคา) เป็นต้น

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		ประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภค ส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว)			ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
• ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	0.10%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	4.0%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
					เสนอขาย
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนใหญ่ที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ					
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณีย์กร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีของทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(7) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ					
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการ จัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากร แสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่า นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหัก จากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขาย หลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ ซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายใน การโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการ ประเมินค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(14) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวง	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ถามหรือการดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่าย ด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่ง เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์					
(19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการ ดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจาก ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้าน กฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจด ทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจด จำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจด ทะเบียนต่าง ๆ กับสำนักงานที่ดินที่	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
เกี่ยวข้องกับ ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น					
(20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอก สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชี	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
กองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเล็ก กองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.					
(24) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมาจากการ ดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

11.2 ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก ผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
● ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยทรัสต์	ไม่มี
● ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
● ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์	ยกเว้นภายในปีที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการเป็นนายทะเบียน และตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด (ถ้ามี)
● ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วย ลงทุน	ยกเว้นภายในปีที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการเป็นนายทะเบียน และตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด (ถ้ามี)
● อื่นๆ ระบุ	อัตราค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกันแล้ว

12. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

12.1 รายละเอียดการกู้ยืมเงินสำหรับการระดมทุนครั้งแรก

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์มีนโยบายในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

อย่างไรก็ดี ในอนาคต กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนแล้ว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังต่อไปนี้

12.2 นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

13. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ ทั้งนี้เพื่อดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ หมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)

13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

13.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

- ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

- 13.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

14. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

14.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ปรากฏอยู่ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ

14.1.2 กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่น นอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า หากบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

14.1.3 ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

14.1.4 กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และ

ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทุนทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณืโดยตรง

14.2 การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทุนทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

14.2.1 ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตั๋วเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตัวแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของInternational Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

-
- (9) トラサวารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะกองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท 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) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- 14.2.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์
- 14.2.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์
- 14.3 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์**
- กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- 14.3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
 - 14.3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้น สามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ WHART) ต่อประชาชนในครั้งนี้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	:	บริษัท ดับลิเวอเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	:	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ประเภทการลงทุน	:	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	:	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
จำนวนที่ออกและเสนอขาย	:	310,790,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	:	เท่ากับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์
ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์	:	10 บาทต่อหน่วย
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	:	3,107,900,000 บาท
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	:	2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย

การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้เป็นการจัดจำหน่ายแบบ Firm Commitment

2. การจองการจัดจำหน่ายและการจัดสรร

สรุปข้อมูลการจองและการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ประเภทนักลงทุน	ระยะเวลาในการรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ	การจองซื้อ	การชำระเงิน
ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	วันที่ 1 – 4 ธันวาคม 2557	จองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 1 – 4 ธันวาคม 2557	- หากทำการจองซื้อในวันที่ 1 - 2 ธันวาคม 2557 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. และก่อนเวลา 12:00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 สามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ - หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 ต้องชำระค่าจองซื้อด้วยการโอนเงินหรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น
นักลงทุนสถาบัน	วันที่ 1 – 4 ธันวาคม 2557	จองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 1 – 4 ธันวาคม 2557	- หากทำการจองซื้อในวันที่ 1 - 2 ธันวาคม 2557 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. และก่อนเวลา 12:00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 สามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ - หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 ต้องชำระค่าจองซื้อด้วยการโอนเงินหรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น
นักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	วันที่ 1 – 4 ธันวาคม 2557	จองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 – 4 ธันวาคม 2557 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	- หากทำการจองซื้อในวันที่ 1 - 2 ธันวาคม 2557 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. และก่อนเวลา 12:00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 สามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ - หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 ต้องชำระค่าจองซื้อด้วยการโอนเงินหรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น
ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย	วันที่ 1 – 4 ธันวาคม 2557	จองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ตั้งแต่วันที่ 1 – 4 ธันวาคม 2557 ระหว่างเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย	ชำระ ณ วันจองซื้อ - หากทำการจองซื้อระหว่างวันที่ 1 – 2 ธันวาคม 2557 ระหว่างเวลาทำการและก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 ชำระเป็นเงินโอนเงิน โอนอัตโนมัติ (ATS) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์

ประเภทนักลงทุน	ระยะเวลาในการรับหนังสือ ชี้ชวนและใบจองซื้อ	การจองซื้อ	การชำระเงิน
			- หากทำการจองซื้อหลัง 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 ชำระเป็นเงินโอน หรือเงินโอนอัตโนมัติ (ATS) เท่านั้น
		จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (ผ่านผู้จัดการ การจัดจำหน่าย) ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ของวันที่ 1 ธันวาคม 2557 ถึงเวลา 16.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557	ชำระ ณ วันจองซื้อเป็นเงินโอน หรือเงินโอนอัตโนมัติ (ATS)
		จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป (ผ่าน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย) ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 1 – 4 ธันวาคม 2557	ชำระ ณ วันจองซื้อ - หากชำระเป็นเงินโอนอัตโนมัติ (ATS) ต้อง ดำเนินการภายในเวลา 16.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 - หากชำระเป็นเงินโอนต้องดำเนินการภายในเวลา 16.00 น. ของวันที่ 4 ธันวาคม 2557
นักลงทุนรายย่อย	วันที่ 1 – 4 ธันวาคม 2557	จองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของตัวแทน จำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1- 4 ธันวาคม 2557 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการ ของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่าย หน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาเปิดทำ การของสำนักงานและสาขาของตัวแทน จำหน่ายหน่วยทรัสต์	ชำระ ณ วันจองซื้อ - หากทำการจองซื้อในวันที่ 1-2 ธันวาคม 2557 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 ชำระเป็นเงินสด เงิน โอน เช็ค แคนเชียร์เช็ค หรือตราพอร์ท - หากทำการจองซื้อหลัง 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 ชำระเป็นเงินสด หรือเงินโอน เท่านั้น

2.1 วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ WHART) นี้ เป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ โดยเป็นการจัดจำหน่ายแบบ Firm Commitment

2.1.1 ที่มาของการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

วิธีการกำหนดราคาเสนอขายจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่

- (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน

- (3) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก
- (4) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ
- (5) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

2.1.2 สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

สัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้นเป็นดังต่อไปนี้

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
(1) เสนอขายต่อดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	ประมาณ 46,618,500 หน่วย โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรจริงให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะคิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายจริงได้ทั้งหมด หลังจากปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
(2) เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน	ประมาณ 100,000,000
(3) เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ประมาณ 20,000,000
(4) เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย	ประมาณ 84,171,500
(5) เสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อย	ประมาณ 60,000,000

ทั้งนี้ สัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ข้างต้นเป็นสัดส่วนเบื้องต้น ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิในการใช้ดุลพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภท (Claw back/ Claw forward) ตามที่ระบุไว้ข้างต้นตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละประเภท เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด ทั้งนี้ トラบเท่าที่ไม่ขัดต่อ พ.ร.บ. หลักทรัพย์

ในการพิจารณาประเภทของผู้ลงทุนให้ยึดตามนิยามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

“นักลงทุนสถาบัน” หมายถึง

ผู้ลงทุนสถาบัน ตามนิยามในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 9/2555 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ที่จ้องซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้

- (1) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- (2) ธนาคารพาณิชย์
- (3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (4) บริษัทเงินทุน
- (5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- (6) บริษัทหลักทรัพย์
- (7) บริษัทประกันวินาศภัย
- (8) บริษัทประกันชีวิต
- (9) กองทุนรวม
- (10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินลงทุนของผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (9) หรือ (11) ถึง (26) หรือของผู้ลงทุนรายใหญ่
- (11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (13) กองทุนประกันสังคม
- (14) กองทุนการออมแห่งชาติ
- (15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน
- (16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (17) ผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า
- (18) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
- (19) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
- (20) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (21) นิติบุคคลประเภทบรรษัท
- (22) นิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1) ถึง (21) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด
- (23) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (22)

- (24) ผู้จัดการกองทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุน
- (25) ผู้จัดการกองทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (26) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

นักลงทุนสถาบันดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 เท่านั้น โดยนักลงทุนสถาบันสามารถซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.2 และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบันจะอยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายดังกล่าว ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.2

“ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย” หมายถึง

บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคลที่มีใช้นักลงทุนสถาบันตามคำจำกัดความที่ระบุไว้ด้านบน รวมถึงลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็ลูกค้า คู่สัญญา บริษัทคู่ค้า ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือผู้มีอุปการคุณไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ซึ่งได้แก่ ลูกค้าที่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ ลูกค้าด้านพาณิชย์ บริษัทคู่ค้าผู้ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ ผู้ให้การสนับสนุนด้านข้อมูลทางธุรกิจ และผู้แนะนำธุรกิจด้านการซื้อขายหลักทรัพย์ และพาณิชย์ธุรกิจ หรือผู้ที่คาดว่าจะเป็ลูกค้าไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น ทั้งที่ติดต่อในปัจจุบัน ที่เคยติดต่อ หรือผู้ที่คาดว่าจะได้ติดต่อของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3

ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตามวิธีที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.4 โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย จะเป็ไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.3 ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรให้แก่ตนเอง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และผู้ที่เกี่ยวข้องของ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตลอดจนกองทุนรวมซึ่งมีลักษณะต้องห้าม ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 70/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2552 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

นอกจากนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายจะไม่มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในคราวนี้ให้แก่บุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ ตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 29/2551 เรื่อง การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรรหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เว้นแต่การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งได้รับการผ่อนผันการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในคราวนี้จากสำนักงาน ก.ล.ต.

“นักลงทุนรายย่อย” หมายถึง

ผู้ลงทุนรายย่อยที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เฉพาะรายที่รับจองซื้อจากนักลงทุนรายย่อย

อนึ่ง การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ มิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนเป็นการทั่วไป เนื่องจากความต้องการจากกลุ่มนักลงทุนข้างต้นเพียงพอต่อมูลค่าการเสนอขายรวมในครั้งนี้แล้ว และสามารถกระจายหน่วยทรัสต์ในวงกว้างได้อย่างเพียงพอ

2.1.3 ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

– บริษัทหลักทรัพย์ กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกลสิกรไทย ชั้น 19

ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท

กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 0-2696-0000

โทรสาร 0-2696-0099

ผู้จัดจำหน่าย

– ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 44 อาคารธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ถนนหลังสวน

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2633-9000

– บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 444 อาคารเอ็มบีเค ทาวเวอร์ ชั้น 14, 18 และ 19 ถนนพญาไท

แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2217-9595

– บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย เวลท์ จำกัด

เลขที่ 540 อาคารเมอริควี ทาวเวอร์ ชั้น 7, 14, 17 ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 0-2680-5000

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่
สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่าย และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการ
แต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หรือประกาศผ่านทางเว็บไซต์ www.whareit.com หรือ
ทางช่องทางอื่นใดตามความเหมาะสม

ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

– ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 18
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2888-8888

– ธนาคารออมสิน

เลขที่ 470 ถนนพหลโยธิน
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2299-8702

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติ
บุคคลที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขาย
หน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หรือประกาศผ่าน
ทางเว็บไซต์ www.whareit.com หรือทางช่องทางอื่นใดตามความเหมาะสม

2.1.4 ค่าตอบแทนในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 จะได้รับค่าตอบแทนการจัดจำหน่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
โดยจะชำระตามจำนวนและวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

2.1.5 ตลาดรองของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้นำไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จด
ทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) อย่างไรก็ตาม การเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ประชาชนในครั้งนี้ได้ดำเนินการ

ก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาอนุมัติให้นำหน่วยทรัสต์เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงในเรื่องสภาพคล่องและการไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหน่วยทรัสต์ตามที่คาดการณ์ไว้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ให้หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลให้หน่วยทรัสต์ไม่มีตลาดรองสำหรับการซื้อขาย

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ดำเนินการยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) แล้ว เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2557 ซึ่งขณะนี้ตลาดหลักทรัพย์อยู่ระหว่างการพิจารณารับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาคุณสมบัติของหน่วยทรัสต์เบื้องต้นแล้ว และพบว่าหน่วยทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ แต่ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยที่กำหนดให้ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้แล้วเสร็จ กองทรัสต์จะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

2.2 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้จองซื้อสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตั้งแต่วันที่ 1 - 4 ธันวาคม 2557 ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวนที่มีข้อมูลไม่แตกต่างไปจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. จาก เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ <http://www.sec.or.th> เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.3 วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

รายละเอียดวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

2.3.1 สำหรับผู้จองซื้อประเภท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

(ก) ให้ผู้จองซื้อประเภท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญ

ของบริษัท (ถ้ามี) และต้องนำส่งใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อประเภทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้แก่ผู้จัดการการจ้ดจำหน่ายเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่าง ตัวอย่าง หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อต้องแนบบแบบสอบถาม Suitability Test (แบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยงในการลงทุน) ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อในกรณีที่ผู้จัดการการจ้ดจำหน่ายร้องขอ และผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ฝากหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจ้ดจำหน่ายเท่านั้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 1–4 ธันวาคม 2557
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้

- (1) หากทำการจองซื้อในวันที่ 1 - 2 ธันวาคม 2557 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. หรือก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ นั้น ๆ จะต้องลงวันที่ภายในวันที่ 3 ธันวาคม 2557 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือ แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจ้ดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

- (2) หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 หรือเวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 4 ธันวาคม 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนและหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็ค แคนเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของกองทรัสต์ที่เปิดโดยทรัสต์หรือบัญชีของซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยหากชำระเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายื่นความจำนงขอจองซื้อและชำระเงินได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 1- 4 ธันวาคม 2557 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ รับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อ และขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ 2.3.2 (ก)-(จ) ได้

2.3.2 สำหรับผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบัน

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย :** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญ

ของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ :** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและสำเนาหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน :** สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อต้องแนบแบบสอบถาม Suitability Test (แบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยงในการลงทุน) ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายร้องขอ และผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ฝากหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 1 – 4 ธันวาคม 2557

- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้
- (1) หากทำการจองซื้อในวันที่ 1 - 2 ธันวาคม 2557 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. หรือก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ นั้น ๆ จะต้องลงวันที่ ภายในวันที่ 3 ธันวาคม 2557 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีใน กรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือ แคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์ ให้ชื่อดีคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ ด้านหลัง
- (2) หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12:00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 หรือ เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 4 ธันวาคม 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน หรือการ โอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น
- ทั้งนี้ การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนและ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัด จำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)
- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือชื่อดีคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อ หน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถาม ชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้ทำการ โอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือ หลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายื่นความจำนงขอจองซื้อและชำระเงินได้ที่ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 1- 4 ธันวาคม 2557 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ รับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการ รับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อ และขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ ครบถ้วนตามข้อ 2.3.2 (ก) - (จ) ได้

2.3.3 สำหรับผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย :** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ :** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและสำเนาหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน :** สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าว

ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อต้องแนบแบบสอบถาม Suitability Test (แบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยงในการลงทุน) ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อในกรณีที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ร้องขอ และผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่ธนาคารออมสิน ซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่รับจองซื้อจากนักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เท่านั้น ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 1 – 4 ธันวาคม 2557

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้

(1) หากทำการจองซื้อในวันที่ 1 - 2 ธันวาคม 2557 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. หรือก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ นั้น ๆ จะต้องลงวันที่ภายในวันที่ 3 ธันวาคม 2557 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือ แคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์ ให้ชื่อดีคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เฉพาะรายที่รับจองซื้อจากนักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เท่านั้น กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

(2) หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12:00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 หรือ เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 4 ธันวาคม 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนและหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (จำนวนเงินที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็ค แคนเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของซื้อหน่วยทรัสต์ที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เฉพาะรายที่รับจองซื้อจากนักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีของซื้อได้จากตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว โดยตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำไปจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายื่นความจำนงขอจองซื้อและชำระเงินได้ที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เฉพาะรายที่รับจองซื้อจากนักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 1 – 4 ธันวาคม 2557 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ รับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) - (จ) ข้างต้นได้

2.3.4 สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย

ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย จะต้องปฏิบัติตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) การจองซื้อโดยการส่งใบจอง พร้อมเอกสารประกอบ

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ หากผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคล จะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย :** สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านหน้าที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก และเอกสารหรือหลักฐานแสดงการเปลี่ยนชื่อหรือนามสกุล (ถ้ามี) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครองที่ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว :** สำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหรือที่จดทะเบียนในประเทศไทย :** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ :** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนา

หนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือเปิดบัญชีอื่น ๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายแล้วภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ นอกจากนี้ ผู้จองซื้อจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่วันที่ 1 - 4 ธันวาคม 2557 ระหว่างเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ

หากทำการจองซื้อระหว่างวันที่ 1-2 ธันวาคม 2557 ระหว่างเวลาทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย หรือระหว่างเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อ โดยชำระเป็นเงินโอน เงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) เช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า "เช็คธนาคาร") หรือ ดราฟท์ลงวันที่ภายในวันที่ 3 ธันวาคม 2557 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้นและชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือ แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อตามจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินโอน หรือเงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) เท่านั้น

(ง) ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) จะกระทำได้เฉพาะผู้จองซื้อที่ได้เปิดบัญชีเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ที่ได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้โอนเงินเพื่อชำระค่าภาระผูกพันโดยอัตโนมัติ และระบบการโอนเงินอัตโนมัติดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้วในวันจองซื้อผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายที่ผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อ โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายแต่ละรายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์ต่อไป

(จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีภาระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์มายื่นความจำนงขอจองซื้อและชำระเงินได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายแต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ในระหว่างระยะเวลาจองซื้อที่กำหนดไว้ในข้อ (ข) โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อรับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ ยกเว้นผู้จองซื้อผ่านทางระบบออนไลน์ (Online) และผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปของผู้จัดการการจัด

จำหน่าย ซึ่งได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และผู้จัดจำหน่าย (เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านทางระบบออนไลน์ (Online) และผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป) ที่ชำระค่าจองซื้อผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) ผู้จองซื้อไม่ต้องนำส่งใบจองซื้อหรือเอกสารประกอบการจองซื้อ

- (ฉ) ผู้ที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) – (จ) ได้

(2) การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online)

- (ก) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย (เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์ ซึ่งได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)) และผู้จัดจำหน่ายที่แต่งตั้งเพิ่มเติมในภายหลัง (หากมี) (เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์) โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่น ๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายตามข้อ 2.1.3 ซึ่งผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายก่อนการจองซื้อ โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายจะต้องมีการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ที่รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้โดยใช้ชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password login) และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนของหลักทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้จองซื้อไม่ต้องแนบเอกสารใด ๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนในเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย
- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่เว็บไซต์ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายตามทีระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ของวันที่ 1 ธันวาคม 2557 – 16.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อโดยจะต้องชำระเป็นเงินโอน เงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS)

- (ง) ผู้จัดการการจําหน่ายและผู้จําหน่ายตามข้อ 2.1.3 จะดำเนินการเรียกเก็บเงินจากบัญชีผู้จําหน่ายราย และอาจจะพิจารณาตัดสิทธิการจําหน่ายของหน่วยทรัสต์ของผู้จําหน่ายที่ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้
- (จ) ผู้ซื้อที่ยื่นความจําเนงในการจําหน่ายและชำระค่าจําหน่ายหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจําหน่ายและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจําหน่ายและผู้จําหน่ายแต่ละรายมีสิทธิยกเลิกการจําหน่ายของผู้ซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (2) (ก)-(ค) ได้
- (ฉ) หากผู้ซื้อไม่สามารถดำเนินการจําหน่ายผ่านระบบออนไลน์ ผู้ซื้อสามารถทำการจําหน่ายตามวิธีการจําหน่ายในข้อ 2.3.3 (1) ได้
- (3) การจําหน่ายผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป
- (ก) การจําหน่ายผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ผู้ซื้อสามารถจําหน่ายผ่านเจ้าหน้าที่ผู้แนะนำการลงทุน หรือ Investment Consultant (IC) ของผู้จัดการการจําหน่าย (เฉพาะรายที่เปิดรับจําหน่ายผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ซึ่งได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)) และผู้จําหน่ายที่แต่งตั้งเพิ่มเติมในภายหลัง (หากมี) (เฉพาะรายที่เปิดรับจําหน่ายผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ซึ่งได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน)) โดยยืนยันการจําหน่ายผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปได้โดยผู้ซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่น ๆ กับผู้จัดการการจําหน่ายหรือผู้จําหน่าย ที่จะทำการจําหน่าย และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และดำเนินการจัดทำประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจําหน่ายหรือผู้จําหน่ายก่อนการจําหน่ายผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยผู้ซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปจะต้องยืนยันทางวาจาว่า ได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ และรับรองว่าเข้าใจและยอมรับความเสี่ยงดังกล่าวแล้ว โดยผู้จัดการการจําหน่ายและผู้จําหน่ายจะต้องมีการควบคุมการจําหน่ายผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปที่รัดกุมเพียงพอ และสามารถตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้าได้ โดยผู้ซื้อไม่ต้องแนบเอกสารใด ๆ ประกอบการจําหน่าย โดยผู้จัดการการจําหน่ายและผู้จําหน่ายจะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน (ข) - (ง)
- (ข) ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจําหน่าย และผู้จําหน่ายต้องแจ้งการจัดสรรจํานวนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยระบุจํานวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรราคาทีเสนอขาย จํานวนเงินที่ต้องชำระ การฝากหน่วยทรัสต์ วิธีการและวันที่ต้องชำระราคา

และแจ้งให้ทราบว่าผู้จองซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนผ่านเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายหรือจากหนังสือชี้ชวนผ่าน www.sec.or.th

- (ค) ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป เช่น เลขประจำตัวประชาชน วันเดือนปีเกิด ธนาคารที่ใช้ชำระโดยวิธีเงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายหรือชื่อผู้แนะนำการลงทุน เป็นต้น
- (ง) ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่า ได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนและรับรองว่าเข้าใจและยอมรับความเสี่ยงดังกล่าวแล้ว
- (จ) ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายเมื่อรับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ต้องบันทึกคำสั่งการจองซื้อผ่านระบบที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายจัดเตรียมให้ โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจองผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการจองซื้อผ่านระบบ
- (ฉ) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 1 – 4 ธันวาคม 2557
- (ช) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้
- การชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์โดยเงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) ต้องดำเนินการภายในเวลา 16.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557
 - การชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นเงินโอนต้องดำเนินการภายในเวลา 16.00 น. ของวันที่ 4 ธันวาคม 2557
- (ซ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายตามข้อ 2.1.3 จะดำเนินการเรียกเก็บเงินจากบัญชีผู้จองซื้อทุกราย และจะตัดสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายที่ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้
- (ฌ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและชำระค่าจองหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (3) (ก)-(ช) ได้

(ญ) หากผู้จองซื้อไม่สามารถดำเนินการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อตามวิธีการจองในข้อ 2.3.4 (1) ได้

2.3.5 สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นนักลงทุนรายย่อย

ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อย จะต้องปฏิบัติตามวิธีการดังต่อไปนี้

การจองซื้อโดยการส่งใบจอง พร้อมเอกสารประกอบ

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ หากผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคล จะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย:** สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านหน้าที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก และเอกสารหรือหลักฐานแสดงการเปลี่ยนชื่อหรือนามสกุล (ถ้ามี) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครองที่ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างดาว:** สำเนาใบต่างดาวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารโดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหรือที่จดทะเบียนในประเทศไทย:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติ

บุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 1 ปีก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดบัญชีอื่น ๆ กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนรายย่อย และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวแล้วภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ นอกจากนี้ ผู้จองซื้อจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ

FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อ 1 รายสามารถจองซื้อได้เพียง 1 ใบจองเท่านั้นโดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อต่อ 1 ใบจอง หากผู้จองซื้อรายใดจองซื้อมากกว่า 1 ใบจอง ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ข้างต้นสงวนสิทธิในการเลือกใบจองที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุด (รวมถึงกรณีที่มียอดจองซื้อเท่ากัน) เพียง 1 ใบจอง
- (ค) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของธนาคารสิริกไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนรายย่อยเท่านั้น ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่วันที่ 1 - 4 ธันวาคม 2557 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของธนาคารสิริกไทย จำกัด (มหาชน) ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของธนาคารสิริกไทย จำกัด (มหาชน)

ในกรณีที่ผู้จองซื้อยื่นใบจองซื้อก่อนหรือหลังวันและเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะปฏิเสธและไม่นำเข้าระบบการจองซื้อ

- (ง) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้
- 1) หากทำการจองซื้อในวันที่ 1-2 ธันวาคม 2557 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของธนาคารสิริกไทย จำกัด (มหาชน) ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของธนาคารสิริกไทย จำกัด (มหาชน) และตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2557 ก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอน เช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า "เช็คธนาคาร") หรือ ดริฟท์ ที่ลงวันที่ภายในวันที่ 3 ธันวาคม 2557 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น และชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือ ดริฟท์ ให้ชดโครมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ธนาคารสิริกไทย จำกัด (มหาชน) กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2557 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อตามจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอน เท่านั้น

- (จ) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือเช็คคร่อมและสั่ง จ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อ โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์ต่อไป
- (ฉ) ในกรณีที่ผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่และต้องการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรฝากเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ชื่อผู้จองซื้อจะต้องเป็นชื่อเดียวกันกับชื่อของเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์เท่านั้น โดยหากในกรณีที่ผู้จองซื้อมิได้รับรายละเอียดเกี่ยวกับบัญชีหลักทรัพย์ หรือรายละเอียดที่ระบุไว้ไม่ถูกต้อง หรือชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวไม่ตรงกับชื่อผู้จองซื้อในใบจองซื้อ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกไปทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อรายดังกล่าวตามข้อ 2.7 แทน
- (ช) ผู้ที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) - (ฉ) ได้

2.4 ขั้นตอนการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.4.1 ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.3 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรรายนั้น ๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แก่ผู้จองซื้อ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยวิธีใดวิธีหนึ่งตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อ กล่าวคือ ผู้ที่ระบุในใบจองซื้อให้โอนเงินค่าจองซื้อคืนเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อและได้แนบเอกสารประกอบการจองซื้อครบถ้วนจะได้รับเงินคืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีดังกล่าว หรือโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) ส่วนในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีข้างต้น ผู้จองซื้อจะได้รับเงินคืนเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์เช็คคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายผู้จองซื้อตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ทั้งนี้ การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับการจัดสรรรายตามวิธีการที่ระบุไว้ข้างต้นจะดำเนินการภายใน 14 วันนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อได้ภายในระยะเวลา 14 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งเงินคืนดังกล่าว

จะต้องทำการชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ไม่ได้รับคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา 14 วัน ดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป หากเกิดการสูญหายในการจัดส่ง ซึ่งเป็นผลจากความไม่ครบถ้วนของชื่อ ที่อยู่ ที่ผู้จองซื้อได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.3 จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.4.2 กรณีผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์น้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อ

ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้ออายนั้น ๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรแก่ผู้จองซื้อผ่านตน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้กับผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อ กล่าวคือ ผู้ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อให้โอนเงินค่าจองซื้อคืนเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อและได้แนบเอกสารประกอบการจองซื้อครบถ้วนจะได้รับเงินคืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีดังกล่าว หรือโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจำหน่ายและผู้จัดการจำหน่าย ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) ส่วนในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีข้างต้น ผู้จองซื้อจะได้รับเงินคืนเป็นเช็คแคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์ที่ขีดคร่อมเฉพาะ ส่งจ่ายผู้จองซื้อตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ทั้งนี้ การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อตามวิธีการที่ระบุไว้ข้างต้นจะดำเนินการภายใน 14 วัน นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชี หรือเช็คต่างธนาคาร

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อได้ ภายในระยะเวลา 14 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จองซื้อจะได้รับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ไม่ได้รับคืน นับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา 14 วันดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป หากเกิดการสูญหายในการจัดส่ง ซึ่งเป็นผลจากความไม่ครบถ้วนของชื่อ ที่อยู่ ที่ผู้จองซื้อได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.3 จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.4.3 ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ อันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อตามเช็คค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อรายนั้น ๆ จะดำเนินการคืนเช็คค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรอันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามเช็คค่าจองซื้อ หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อดังกล่าวต้องติดต่อขอรับเช็คฉบับดังกล่าวคืนจากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายใน 14 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ

2.4.4 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์สามารถแบ่งออกได้เป็น 5 กรณี คือ

- (1) มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าที่ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือต่ำกว่าห้าร้อยล้านบาท
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2.6 ของส่วนนี้ และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้ใช้สิทธิยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทันที ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement)
 - (ข) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางการเงิน เศรษฐกิจ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในธุรกิจหรือการดำเนินงานของบริษัทที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดจำหน่ายในครั้งนี้

- (ค) เมื่อมีการยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) หรือ
- (ง) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการสั่งระงับหรือหยุดการเสนอขาย หลักทรัพย์ หรือไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้

ทั้งนี้ รายละเอียดและเงื่อนไขในการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์และการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะเป็นไปตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่จะกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement)

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หากเกิดเหตุการณ์ตามข้อ (1) - (5) อย่างไม่อย่างหนึ่ง ผู้จัดการของทรัสต์จะยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 รายที่รับของซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อ จะดำเนินการให้มีการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อนั้น ๆ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อ กล่าวคือ ผู้ที่ระบุในใบจองซื้อให้โอนเงินค่าจองซื้อคืนเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อและได้แนบเอกสารประกอบการจองซื้อครบถ้วนจะได้รับเงินคืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีดังกล่าว หรือโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายที่ระบุไว้ในใบจองซื้อผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) ส่วนในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีข้างต้น ผู้จองซื้อจะได้รับเงินคืนเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือตราฟที่ขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายผู้จองซื้อตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ภายใน 14 วัน นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชี

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ ภายในระยะเวลา 14 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าวจะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับคืน นับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา 14 วันดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อแล้วตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป หากเกิดการสูญหายในการจัดส่ง ซึ่งเป็นผลจากความไม่ครบถ้วนของชื่อ ที่อยู่ ที่ผู้จองซื้อได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.3 จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.5 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 5 ส่วน กล่าวคือ จัดสรรให้แก่ (1) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (2) นักลงทุนสถาบัน (3) นักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่าย

หน่วยทรัสต์ (4) ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย และ (5) นักลงทุนรายย่อย นอกจากนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายจะอยู่ภายใต้เกณฑ์ ดังนี้

- (1) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อนักลงทุนในแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนในแต่ละประเภท เพื่อให้การจูงซื้อหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด
- (2) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่ตนเอง ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ร่วมจัดจำหน่าย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยของตนเอง หรือของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ร่วมจัดจำหน่าย และผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทุนรวมที่มีลักษณะที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายถูกห้ามมิให้จัดสรรหลักทรัพย์ให้ ตลอดจนบุคคลที่บริษัทถูกห้ามมิให้จัดสรรหลักทรัพย์ให้ เว้นแต่เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจูงซื้อของผู้จูงซื้อทั้งหมด ทั้งนี้ เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 70/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2552 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
- (3) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาเพิ่มหรือลดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (Claw back/ Claw forward) ที่เสนอขายนักลงทุนสถาบัน ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย และนักลงทุนรายย่อยแล้วแต่กรณี โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบันผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายและนักลงทุนรายย่อย เป็นต้น

2.5.1 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 2.1.3 หัวข้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วยและเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้างต้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่นักลงทุนสถาบัน หรือบุคคลอื่นเพิ่มเติม

2.5.2 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบัน และนักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และนักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 2.1.3 หัวข้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่นักลงทุนสถาบันรายใดจะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วยและเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

2.5.3 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายแต่ละราย โดยจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณ ผู้ที่เป็นลูกค้าหรือคาดว่าจะ被客户ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจก่อน จึงจัดสรรแก่บุคคลอื่นๆ ต่อไป โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย รายใดจะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วยและเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายแต่ละราย ขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

2.5.4 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อย

(ก) ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านสำนักงานใหญ่หรือสาขาของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนรายย่อยเท่านั้น ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.5 ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยรายใดจะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย

ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะเปิดรับการจองซื้อหน่วยทรัสต์พร้อมกันทุกสาขาทั่วประเทศ ตั้งแต่วันที่ 1 - 4 ธันวาคม 2557 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์สงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ หากพบว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อผ่านตัวแทนจำหน่าย

หน่วยทรัสต์มีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่า 1 เท่าของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขายต่อผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ข้างต้น โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย

ทั้งนี้ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะตรวจยอดการรับจองซื้อทุก ๆ ช่วงเวลาตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายกำหนด โดยจะเริ่มตรวจตั้งชั่วโมงแรกของแต่ละวัน ณ เวลา 10.00 น. และตรวจครั้งสุดท้ายของแต่ละวัน ณ เวลา 15.00 น. หากในการตรวจครั้งใดพบว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่รับจองซื้อผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่า 1 เท่าของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขายต่อผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อย ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะปิดการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ในชั่วโมงถัดไป (ตัวอย่างเช่น ณ เวลา 10.00 น. ของวันที่ 2 ธันวาคม 2557 ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตรวจพบว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่รับจองซื้อผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่า 1 เท่าของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขายต่อผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อย ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะเปิดรับจองซื้อต่อไปจนกระทั่งถึงเวลา 11.00 น. ของวันที่ 2 ธันวาคม 2557 และปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ทันที)

- (ข) ผู้จองซื้อแต่ละรายสามารถจองซื้อกับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพียง 1 ครั้ง (1 ใบจองซื้อ) เท่านั้น
- (ค) ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยที่มีสิทธิได้รับการจัดสรร จะต้องเป็นผู้จองซื้อรายที่ (1) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้บันทึกข้อมูลเข้าระบบการจองซื้อของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ภายในเวลา 16.00 น. ของวันที่ 1 - 4 ธันวาคม 2557 (หรือก่อนเวลาดังกล่าวหากมีการปิดการจองซื้อก่อนตามเงื่อนไขที่กำหนด) (2) ได้มีการตรวจสอบผลการชำระเงินและผ่านการเรียกเก็บแล้วและ (3) เอกสารครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.5 เท่านั้น
- (ง) หากยอดจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยครบตามเงื่อนไขที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาจองซื้อ
- (จ) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.5 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการตัดสินใจที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายนั้น และจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ตัดสินใจดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้ออื่นจนกว่าจะครบตามจำนวนที่จัดสรรไว้สำหรับผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อย

- (ฉ) ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือได้รับการจัดสรรเป็นอันดับสุดท้ายจะได้รับการจัดสรรเท่ากับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เหลือ ซึ่งอาจน้อยกว่าจำนวนที่จองซื้อหรือจำนวนจองซื้อขั้นต่ำที่กำหนด โดยผู้จองซื้อจะได้รับเงินคืนค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 2.4
- (ช) ผู้ที่ยื่นความจำนองจองซื้อหน่วยทรัสต์และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ไว้แล้วจะยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์และขอเงินคืนไม่ได้

2.6 ข้อจำกัดการจัดสรร และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

- (ก) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้
- ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
 - ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์
- (ข) ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ ประกาศหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีนี้สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (ง) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วน

ดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

(จ) ผู้จัดการการจําหน่ายของวงสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจําหน่ายของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจําหน่ายได้รับจากผู้จําหน่ายของหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- กรณีผู้จัดการการจําหน่ายเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จําหน่ายของหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- ในกรณีที่ผู้จัดการการจําหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทรัสต์ระดมทุนได้
- ผู้จัดการการจําหน่ายอาจขอวงสิทธิที่จะปฏิเสธการจําหน่ายของหน่วยทรัสต์ในบางกรณีตามที่ผู้จัดการการจําหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจําหน่ายเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจําหน่ายของหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จําหน่ายเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจําหน่ายเป็นหลัก
- ผู้จําหน่ายของหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง
- ผู้จัดการการจําหน่ายจะถือว่าผู้จําหน่ายของหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุน ได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหน้า

2.7 วิธีการส่งมอบหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์”) เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้กับกองทรัสต์ และให้บริการรับฝากใบทรัสต์ที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้แล้ว กล่าวคือ ผู้จองซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้ใบทรัสต์ (Scripless System) ได้ทันที ทั้งนี้เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ซึ่งแตกต่างจากกรณีที่ผู้จองซื้อจะขอรับใบทรัสต์ โดยผู้จองซื้อหลักทรัพย์จะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์

ดังนั้น ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้บริษัทดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่งใน 3 กรณี ดังต่อไปนี้ คือ

- (ก) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ โดยให้ออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ จะทำการส่งมอบใบทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับ การจัดส่งให้แก่ผู้ได้รับการจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ตามชื่อ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ภายใน 15 วันทำการนับจากวันปิดทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (โดยไม่รวมวันปิดทำการจองซื้อ) ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดส่งจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดส่งในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้ จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์ ซึ่งอาจจะได้รับภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ (SET)
- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ กล่าวคือ ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จองซื้อจะต้องมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ กรณีนี้ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ จะออกใบทรัสต์ในชื่อของ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากอยู่และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการนับจากวันปิดการจองซื้อ ในขณะที่เดียวกันบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อฝากไว้ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดส่งจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดส่งในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (SET)

ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์เลือกให้บริษัทดำเนินการตามข้อ 2.7 (ข) ชื่อผู้จองซื้อในใบจองซื้อ จะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ไว้ในบัญชีของ

บริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกไปทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ ดังมีรายละเอียดและวิธีการตามข้อ 2.7 (ก) แทน

- (ค) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 ในกรณีนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการนับจากวันปิดการจองซื้อ และหากผู้จองซื้อต้องการจะถอนหน่วยทรัสต์ออกจากบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อสามารถติดต่อได้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหลักทรัพย์ตามอัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ การถอนหน่วยทรัสต์ที่ฝากไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการ ดังนั้นผู้จองซื้อที่นำฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีดังกล่าวอาจจะไม่สามารถถอนหน่วยทรัสต์ได้ทันภายในวันที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (SET)

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อ ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิในการออกไปทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อตามข้อ 2.7 (ก) ให้แก่ผู้จองซื้อ

3. ประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	มูลค่าไม่เกิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมค่าของอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	100,000
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	350,000
ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	1,654,200
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) และค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นต้น	172,895,800
รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นประมาณ	175,000,000

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการบริหาร ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

ในการนี้เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา ไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้ว ดังกล่าวข้างต้น

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา	กรรมการบริหารและ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์	<u>(นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา)</u>
ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร		

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา	กรรมการและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	<u>(นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา)</u>

ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นายกำธร ตติยกุล	ประธานกรรมการและ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	<u>(นายกำธร ตติยกุล)</u>
2. นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์	<u>(นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์)</u>

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	กรรมการและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	<u>(นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา)</u>

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอรับรองว่าข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วนไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

เว้นแต่ข้อมูลในเรื่องรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจาก รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายแมนพงศ์ เสนาณรงค์	กรรมการผู้จัดการ ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน	<u>(นายแมนพงศ์ เสนาณรงค์)</u>

ภาคผนวก 1 :
ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
(WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

ระหว่าง

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
(ผู้ก่อตั้งทรัสต์)

กับ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
(ทรัสต์)

วันที่ [.]

WEERAWONG C&P

WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD.

540 ชั้น 22 อาคารเมอริควีวี
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

สารบัญ

1. คำจำกัดความ	3
2. การก่อตั้งทรัสต์	5
3. หน่วยทรัสต์	8
4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	8
5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	10
6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์	11
7. การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ	12
8. การลงทุนของกองทรัสต์	14
9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	20
10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์	21
11. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	23
12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	25
13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์	25
14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	26
15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	28
16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	29
17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	33
18. ทรัสต์	34
19. ผู้จัดการกองทรัสต์	48
20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	57
21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	58
22. การเลิกกองทรัสต์	59
23. การรวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด	60
24. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์	60
25. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้	60
เอกสารแนบ 1	62
รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์	62
เอกสารแนบ 2	63
รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ	63
เอกสารแนบ 3	65

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทริสต์.....	65
เอกสารแนบ 4.....	66
บัญชีทรัพย์สิน.....	66
เอกสารแนบ 5.....	68
ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิ หรือใบหน่วยทริสต์.....	68
เอกสารแนบ 6.....	69
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของทริสต์.....	69

ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
(WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ("สัญญา") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [•] 2557 ระหว่าง

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270 ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว และ
- (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์") ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกลสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ในฐานะทรัสต์

โดยที่

- ก. บริษัทฯ ประสงค์จะจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เรียกว่า "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)" ชื่อย่อ WHART
- ข. บริษัทฯ ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- ค. ทรัสต์ ตกลงที่จะดำเนินการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และ
- ง. บริษัทฯ และทรัสต์ได้ตกลงเข้าทำสัญญานี้โดยมีเนื้อความและสาระสำคัญเป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) ประกาศ สร. 26/2555 (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) รวมทั้งประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกตามกฎหมายดังกล่าวและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง)

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำจำกัดความ

เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีคำจำกัดความและความหมายดังต่อไปนี้

"กองทรัสต์" หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust: WHART)

"การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป" (General Mandate) หมายความว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

"กลุ่มบุคคลเดียวกัน" หมายความว่า บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555

"คณะกรรมการ ก.ล.ต." หมายความว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย

"**ค่าเช่า**" หมายความว่า ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือการให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ให้ความหมายรวมถึงค่าบริการส่วนกลาง (Common Area Management Fee) และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค และ/หรือ การให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า

"**ตลาดหลักทรัพย์**" หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

"**ทรัพย์สินหลัก**" หมายความว่า ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม

"**ทรัพย์สินอื่น**" หมายความว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามประกาศ สร. 26/2555

"**ที่ปรึกษาทางการเงิน**" หมายความว่า ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

"**ทุนชำระแล้ว**" หมายความว่า มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว

"**บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**" หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

"**ประกาศ กข. 1/2553**" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระเบียบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ประกาศ กร. 14/2555**" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ประกาศ ทจ. 49/2555**" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ประกาศ สช. 29/2555**" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ประกาศ สร. 26/2555**" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ประกาศ สร. 27/2557**" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ผู้จัดการกองทรัสต์**" หมายความว่า บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

"**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**" หมายความว่า ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

"พระราชบัญญัติทรัสต์" หมายความว่า พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่ออุทธรณ์ในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"พระราชบัญญัติหลักทรัพย์" หมายความว่า พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์" หมายความว่า บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

"สำนักงาน ก.ล.ต." หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

"หน่วยทรัสต์" หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

"อสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2. การก่อตั้งทรัสต์

2.1 ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ WHART เป็นกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์

การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญา โดยมิชอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนซื้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.2 ชื่อ อายุ ประเภทและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

2.2.1 ชื่อ อายุ และประเภท

ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญานี้ คือ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท** และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ WHART อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.2.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์จะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ของทรัสต์โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ปรากฏตามเอกสารแนบ 1) จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเช่านี้ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์

กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้ กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

2.3 ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270 หมายเลขโทรศัพท์ 0-2753-3159 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 ตามกฎหมายไทย และเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวนทั้งสิ้นร้อยละเก้าสิบเก้าจตุรเก้าเก้า (99.99) ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ปรากฏตามเอกสารแนบ 2)

บริษัทฯ ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และเมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด

2.4 ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 หมายเลขโทรศัพท์ 0-2673-3999 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัท จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 ตามกฎหมายไทย ทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 3)

ทรัสต์ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาฯ หน้าที่หลักของทรัสต์เกี่ยวกับกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัสต์มีระบบงานเพื่อดำเนินการดังกล่าวโดยเป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

อนึ่ง ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.5 ผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฯ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.6 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งได้จัดทำตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ อนึ่ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.7 ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์

ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในข้อ 8.1 โดยรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ปรากฏตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน ปรากฏตาม **เอกสารแนบ 4** ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้เงินประกันการเข้าร่วมทั้งผู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

2.8 วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ ได้แก่วันที่ [-•] ซึ่งเป็นวันที่ได้ทำสัญญานี้ และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ได้โอนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมดให้แก่ทรัสต์

3. หน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ คือ สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ หน่วยละสิบ (10) บาท หน่วยทรัสต์ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มีได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน [-•] ([•]) หน่วย คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน [-•] ([•]) บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้

4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์

4.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน

4.1.1 กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้

โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และ ข้อกำหนดในสัญญา

- 4.1.2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการอื่นใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - 4.1.3 การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น
 - 4.1.4 การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใดโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน
 - 4.1.5 หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์
 - 4.1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้าวัน (45) นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น
- 4.2 เหตุในการเพิ่มทุน
- เหตุในการเพิ่มทุนกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้
- 4.2.1 เพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม
 - 4.2.2 เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
 - 4.2.3 เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
 - 4.2.4 เพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
 - 4.2.5 เหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นขอให้มีการเพิ่มทุน
- 4.3 กระบวนการเพิ่มทุน
- 4.3.1 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
 - 4.3.2 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- (1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน
 - (2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำแล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน
- 4.3.3 ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในข้อ 8.1.4 แห่งสัญญาฯ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12 แห่งสัญญาฯ
- 4.3.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

- 5.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
- 5.2 เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้
- 5.2.1 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว
 - 5.2.2 กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
 - 5.2.3 กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 14.1 แห่งสัญญาฯ
 - 5.2.4 กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้
- 5.3 กระบวนการลดทุนชำระแล้ว
- 5.3.1 การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

5.3.2 กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย

ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่ระบุในข้อ 5.2.1 ข้อ 5.2.2 หรือข้อ 5.2.3 สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

6. ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

- 6.1 การเป็นผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นรายไตรมาสกับบริษัท และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใด ระหว่างบริษัทและผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และในระหว่างผู้ถือหุ้นรายไตรมาสด้วยกัน
- 6.2 การเป็นผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่บริษัท ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยบริษัท ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- 6.3 ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหักเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาฐานะเงินสด ค่าใช้จ่าย และค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์
- 6.4 ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญาไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 6.1 ข้อ 6.2 และข้อ 6.3
- 6.5 การเป็นผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมิได้ทำให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาด แต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ออนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่บริษัท และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด
- 6.6 ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น
- 6.7 ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของบริษัทและผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัท ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัท แล้วแต่กรณี
- 6.8 ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 14 แห่งสัญญานี้
- 6.9 ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ บริษัทหรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้
- 6.10 ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น บริษัทซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตาม

หลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาอื่นนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศ อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 6.11 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 7. แห่งสัญญา
- 6.12 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ
- 6.12.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- 6.12.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายและประกาศ หลักเกณฑ์หรือ ข้อบังคับ ของสำนักงาน ก.ล.ต. และ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ จะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ ผู้ก่อทรัสต์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด
- 6.12.3 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 5.3 แห่งสัญญา

7. การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ

- 7.1 การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ
- 7.1.1 ทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการได้ ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เอง ให้ทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์โดยอนุโลม และในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายดำเนินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามประกาศ กร. 14/2555 หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และสัญญานี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและหลักเกณฑ์ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แล้ว
- 7.1.2 สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (1) รายละเอียดทั่วไป
 - (ก) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
 - (ข) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปีที่ออกหน่วยทรัสต์
 - (ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน ในเรื่องสัดส่วนการถือครองของหน่วยทรัสต์โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่มีสัญชาติต่างด้าว สัดส่วนการถือครองของหน่วยทรัสต์ของ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกัน และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) หรือสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์อื่นใดตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และให้รวมถึงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (2) รายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย
- (ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ข) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และ/หรือ เลขที่ใบหน่วยทรัสต์ และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
- (ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
- (จ) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

7.1.3 สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากได้กระทำตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือว่าทรัสต์ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

7.1.4 ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มีการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด

7.1.5 ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้

หนึ่ง หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ที่จะออกให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัญญาให้ให้มีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- (2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- (3) มีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 5**

7.1.6 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

7.2 การโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

7.2.1 การโอนหน่วยทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ตามข้อ 7.2.2 แห่งสัญญานี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถโอน

หน่วยทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

(1) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์

การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหน่วยทรัสต์ โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะใช้ยื่นกองทรัสต์ได้เมื่อทรัสต์หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว ในกรณีนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับความร้องเพื่อดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ประสงค์จะได้ใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้ร้องขอต่อทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนหน่วยทรัสต์และมีพยานอย่างน้อยหนึ่ง (1) คนลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อนั้น พร้อมทั้งเวนคืนใบหน่วยทรัสต์เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในกรณีนี้ หากทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่า การโอนหน่วยทรัสต์นั้นถูกต้องตามกฎหมายและตามสัญญา ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับความร้องขอ และให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบหน่วยทรัสต์ใหม่ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับความร้องขอ นั้น ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(2) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ กำหนด

7.2.2 ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญานี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่

- (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.1.2 แห่งสัญญานี้ และ
- (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

8. การลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป นโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้

8.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

8.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ
 - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีนี้ที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือ ผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัท ประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการ รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการ เปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึง ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มี มาตรการอื่น ๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการ ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติ ตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิ กองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้และเข้าสวมสิทธิเป็น ผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหา ผล ประ โย ช น์ จ า ก อ ส ง ห า ร ิ ม ทรั ย ์ ด ัง ก ล ่า ว โ ด ย ก าร ใ ห้ เ ช ่า ก ่ เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็น ธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

8.1.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.1 แห่งสัญญานี้ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้ทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด ของบริษัทนั้น
- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุม ให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณี ที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

8.1.3 ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุไว้ในสัญญา ฉบับนี้

8.1.4 วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(ก) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้
 - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้และภาวะผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบถามความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบถามด้วย
 - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบถามทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.1 แห่งสัญญานี้
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(ข) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการค้าซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดมีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อ 11.1 แห่งสัญญานี้
- (ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์

หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่ง
สัญญาฯ โดยอนุโลม

- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตาม
ข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้อง
เป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
(Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มา
ซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิให้แก่เจ้าของเดิม

8.2 นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของกองทรัสต์ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

8.2.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตั๋วเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมี
กระทรวงการคลังเป็นผู้กำกับต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
แฝง
- (6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้
รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้กำกับต้นเงิน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

โดยการรับรอง รับอวัล หรือกำกับต้นเงิน แล้วแต่กรณี ตามข้อ 8.2.1(6) นี้ ต้องเป็นการรับรอง
ตลอดไป รับอวัลทั้งจำนวน หรือกำกับต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือ
กองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วย
ลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงาน
กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ
International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วย
ลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็น
สมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับ
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ

- (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
 - (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะกองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท 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) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
 - (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- 8.2.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม
- 8.2.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม
- 8.3 กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- 8.3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 8.3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น

9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- 9.1 กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

- 9.2 ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- 9.3 ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 9.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (full replacement cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร
- 9.5 ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- 9.6 ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นสุดสัญญานี้

10. การกักเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

- 10.1 กองทรัสต์จะกักเงินได้แต่เฉพาะการกักเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
- 10.1.1 กักเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 10.1.2 กักเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 10.1.3 กักเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป
- 10.1.4 กักเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป
- 10.1.5 กักเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 10.1.6 เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 10.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- 10.2.1 การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัย หรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือ หลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 10.2.2 การออกตราสารหรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญาผู้หรือสัญญาอื่นใดที่มี ลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 10.3 สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าว มิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
- 10.3.1 ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 10.3.2 ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ใน อันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับ โดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อน วันกู้ยืมเงิน
- การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 10.4 การก่อภาวะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
- 10.4.1 การก่อภาวะผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดใน ประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
- 10.4.2 การก่อภาวะผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- 10.5 วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาวะผูกพัน
- กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือการก่อภาวะผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาวะผูกพัน ดังต่อไปนี้
- 10.5.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาวะผูกพันเหนือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาวะผูกพัน จากนั้น นำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- 10.5.2 ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือการก่อภาวะผูกพันเหนือทรัพย์สินของ กองทรัสต์
- 10.5.3 กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาวะผูกพัน ใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวของทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือ หน่วยทรัสต์
- ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้ว หรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ใน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอน

สิทธิเรียกร้องตามสัญญาผู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

10.5.4 กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.3 หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

10.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

11. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

11.1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

11.1.2 การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง

11.1.3 ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี

(2) เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

(4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ

11.1.4 มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

11.2 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.2.1 หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

เว้นแต่หากวันทำการสุดท้ายของเดือนใดเป็นวันสิ้นไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงาน
ทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวให้ทรัสต์ตรวจสอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตาม
หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ให้ใช้ราคาดังต่อไปนี้ ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

(ก) ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่
กรณี เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคำนวณมูลค่าในช่วงเวลาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สิน
หลักจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ได้มาซึ่ง
ทรัพย์สินหลักในการคำนวณ

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าตามวรรคหนึ่งต้องเป็นไปตาม
หลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ด้วย

(ข) ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด ในกรณี
ที่เป็นทรัพย์สินอื่นนอกจาก (ก)

(2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้

(ก) จำนวนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสอง (2) ตำแหน่งและ
ปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(ข) จำนวนมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยมห้า (5) ตำแหน่งและปิดเศษทศนิยมตาม
หลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสี่ (4) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่
ห้า (5) ทิ้ง

ในกรณีที่มิใช่ผลจากการปิดเศษตามวรรคหนึ่งให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินใน
กองทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะ
ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.2 นี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่น
ใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ
และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่
ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบ
ทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของ
กองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก
(อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 12.1 ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญาฉบับนี้
- 12.2 ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่น นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้
 - 12.2.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 12.2.2 ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้าน (1,000,000) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - 12.2.3 ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นไปได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 12.3 เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญาฉบับนี้โดยอัตโนมัติ และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

- 13.1 ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือทรัสต์ที่แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 13.2 เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
 - 13.2.1 เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - 13.2.2 มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน

- 13.2.3 มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์นั้น
- 13.3 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 13.2.3 ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
- 14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์**
- 14.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี
- 14.2 ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ โดยการไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ ปกปิดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือข้อความที่อาจทำให้ลำคัมผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ จนเป็นเหตุให้เกิดความรับผิดตามกฎหมายต่อกองทรัสต์หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่หน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการชดเชยค่าปรับหรือความเสียหายดังกล่าวต่อกองทรัสต์ หรือต่อหน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ได้รับ ความเสียหายโดยตรง แล้วแต่กรณี
- 14.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้
- 14.3.1 งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่ หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการ ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- 14.3.2 งบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายในสอง (2) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำปีบัญชีขยายเป็นสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 14.3.3 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 14.3.4 รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ แต่ไม่เกินสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชี กำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วตามข้อ 14.3.1 และ ข้อ

- 14.3.2 นั้น ผู้จัดการกองทุนจะเลือกนำส่งตามรายละเอียดที่กำหนดไว้โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำส่งเพื่อให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ
- 14.4 ในกรณีที่กองทุนได้มีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทุนส่งรายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ
- 14.5 ให้ผู้จัดการกองทุนจัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 14.5.1 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ
- 14.5.2 วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 14.5.3 วันที่และราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน
- 14.5.4 วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 14.5.5 ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- 14.5.6 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- 14.6 ในกรณีที่กองทุนมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทุนจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 14.6.1 ข้อมูลความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
- 14.6.2 ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทุนได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย
- เมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทุนจัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์
- 14.7 เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทุนรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า
- 14.7.1 เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อเล็กกองทุน

- 14.7.2 เหตุการณ์ที่สัญญาที่กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า
- 14.8 นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย
- 15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**
- 15.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)
- อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาวะผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)
- 15.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 15.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- 15.3.1 ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- 15.3.2 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- เงื่อนไขเพิ่มเติม:**
- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

15.4 ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

15.4.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

15.4.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
- (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ

15.4.3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละสิบ (10) หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดา

15.4.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

15.4.5 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

16.1 วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาฉบับนี้และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

16.2 เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นวงษ์ตมมีดังต่อไปนี้

- 16.2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 16.2.2 การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.5.3
- 16.2.3 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
- 16.2.4 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- 16.2.5 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่น้อยกว่า 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 16.2.6 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินคืนให้ผู้ถือหุ้นวงษ์ตม
- 16.2.7 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- 16.2.8 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นวงษ์ตมอย่างมีนัยสำคัญ
- 16.2.9 การเลิกกองทรัสต์
- 16.2.10 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นวงษ์ตมพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

16.3 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นวงษ์ตม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นวงษ์ตมอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 16.3.1 การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- 16.3.2 การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อผู้ถือหุ้นวงษ์ตมซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นวงษ์ตม โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นวงษ์ตมเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นวงษ์ตมแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นวงษ์ตมภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นวงษ์ตม
 - (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงษ์ตมพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นวงษ์ตมภายในหนึ่ง (1) เดือน นับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.4 แห่งสัญญา

16.4 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญา และ/หรือ ทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (2) แห่งสัญญา แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

16.5 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญา การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญา ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียใน

วาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้อำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติดังกล่าวนี้ ให้เป็นที่สุด

16.6 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หนังสือมอบฉันทะนั้นจะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

16.7 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

16.8 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 16.8.1 ในกรณีที่ทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 16.8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

16.9 การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

17.1 ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

17.1.1 การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และ อัตรา ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี

17.1.2 กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ไม่ให้เกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ดังนั้น บริษัทฯ จึงจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

17.1.3 ในกรณีที่บุคคลใดถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.1.1 หรือ ข้อ 17.1.2 แห่งสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้อถึงเหตุดังกล่าว
- (2) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้
- (3) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จำหน่ายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) หรือเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) สำหรับผู้ลงทุนต่างด้าว ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

17.2 ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือหุ้นหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นดังกล่าว จะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นหรือส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นหรือส่วนของผู้ถือหุ้นแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหรือส่วนดังกล่าวนี้ ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นหรือส่วนของผู้ถือหุ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่น

17.3 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นหรือส่วนดังกล่าวต่อไปนี้ มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

17.3.1 ผู้ถือหุ้นหรือส่วนดังกล่าวเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

17.3.2 ผู้ถือหุ้นหรือส่วนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

18. **ทรัสต์**

18.1 การแต่งตั้งทรัสต์และคำตอบทรัสต์

18.1.1 การแต่งตั้งทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ได้รับแต่งตั้งให้เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามสัญญา การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือการแต่งตั้งทรัสต์เพิ่มเติม หรือการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แทนรายเดิมที่ลาออกหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ด้วยเหตุใดก็ตาม จะต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหรือส่วนตามข้อ 16.8.2 (6) แห่งสัญญาเท่านั้น การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญานี้หรือการเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายได้สำหรับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

18.1.2 คำตอบหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์

คำตอบหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.1 แห่งสัญญา

18.2 สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งสัญญา ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีส่วนได้เสียทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555

อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์มีดังต่อไปนี้

สิทธิ

18.2.1 นอกเหนือจากค่าตอบแทนของทรัสต์ตามสัญญาแล้ว ให้ทรัสต์มีสิทธิถือหน่วยทรัสต์ได้โดยเป็นไปตามข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17 แห่งสัญญา

18.2.2 การมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์

การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- (1) การทำธุรกรรมที่มีประโยชน์ซึ่งต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
- (2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (3) ทรัสต์อาจมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ การปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
- (4) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

เมื่อทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้แล้ว นอกเหนือจากเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการตามสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ ด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กข. 1/2553 ดังนี้

ในการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้รับมอบหมายงาน
- (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทรัสต์สามารถมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนได้ ซึ่งในการมอบหมายงานดังกล่าวทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

- (ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล
- (ค) ทรัสต์รายอื่น
- (ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่

(2) การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

ในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ และทรัสต์จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

18.2.3 ทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใดๆ โดยอาศัย

- (1) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญา หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์
- (2) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูล จากวาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจ สอบบัญชี ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใดที่ทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น
- (3) เอกสารที่ทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ
- (4) เอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

อนึ่ง ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการโดยสุจริตโดยอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ทรัสต์ได้รับตามข้อนี้ โดยได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ ทรัสต์จะตรวจสอบการลงลายมือชื่อใด ๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ตนได้รับ หากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น

18.2.4 การตัดสินใจใด ๆ ของทรัสต์ในการดำเนินการตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หากทรัสต์ได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่าทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือไม่นั้น หากสัญญานี้ และ/หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดมิได้กำหนดไว้อย่างแน่ชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่ทรัสต์ในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ได้

18.2.5 สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์

- (1) การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามสัญญานี้ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่

เป็นส่วนตัวของทรัพย์สินเองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัพย์สินมีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้ จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใด ๆ อัน ทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสม ตามสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชอบใช้ตามข้อนี้ ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสต์ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วย

- (2) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อนี้จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- (3) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ให้มีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

หน้าที่

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญา วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร

หนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งวันการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การ

เปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ ตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฏ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้

18.2.6 หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- (1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตามข้อ 18.2.9 (8)
- (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
 - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - (ข) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

18.2.7 หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมี การแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์

- (5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

18.2.8 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามนี้
 - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

- (2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.2.2 และ 18.2.6 แห่งสัญญานี้
- (6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.1 และ 7.2 แห่งสัญญานี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (7) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7.1.5 แห่งสัญญานี้

- (8) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- (9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญา รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญา หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (10) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
- นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย
- (11) ทรัสต์อาจก่อนหน้า และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (12) ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ บุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
- (13) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำนวน และจัดสรรทรัพย์สินโดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์
- (14) ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใบกรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์

- (15) ให้ทรัสต์ตั้งคณะกรรมการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

18.2.9 หน้าติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญา สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อของทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ หรือ กฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไปเกินสมควร ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้
 - (ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กว. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการ

กองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญานี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

18.2.10 หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้น ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์
- (4) แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์หรือการขาดความเป็นอิสระของทรัสต์ให้สิ้นไป หากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วัน หรือภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้ทรัสต์ลาออก และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.4.3 แห่งสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง การพิจารณาว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือไม่นั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.6.1 แห่งสัญญานี้

ความรับผิด

18.2.11 ความรับผิดของทรัสต์

- (1) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาหรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดตามที่กำหนดในข้อนี้

- (2) ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาที่ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

- (3) ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง

18.2.12 การจำกัดความรับผิดของทรัสต์

- (1) ภายใต้บังคับแห่งสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะไม่ต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินขีดใช้ค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามข้อ 18.2.5 แห่งสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้

- (2) ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากการกระทำหรือการงดเว้นการกระทำของทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมีความรับผิดหรือไม่

นอกจากนี้ ทรัสตีไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ทรัสตีไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสตี รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุตามที่กำหนดไว้ใน (4) ของข้อนี้

- (3) ในการโอนหน่วยทรัสตี ทรัสตีไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ ที่ปรากฏในใบทรัสตี หรือในการสลักหลังใบทรัสตี หรือในตราสารการโอนหน่วยทรัสตี หรือตราสารใด ๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยทรัสตี โดยทรัสตีไม่ต้องรับผิดชอบ หากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทรัสตีอาจ เรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสตีในเอกสารหรือตราสารตามสัญญา ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสตีต้องลงลายมือชื่อ หากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น
- (4) ทรัสตีไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสตีหรือผู้ถือหน่วยทรัสตี ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสตี หรือพนักงานของทรัสตี ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิวัติ การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรือ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของ ทรัสตี หรือ เหตุอื่นใดที่ทรัสตีไม่สามารถควบคุมได้
- (5) ทรัสตีไม่จำเป็นต้องกระทำการใด ๆ ที่จะเป็เหตุให้ทรัสตีต้องจ่ายเงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสตี) หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางการเงินอื่นใด ๆ ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญานี้ของทรัสตี

18.3 การชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสตี

18.3.1 ให้ทรัสตีมีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสตีได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ใช้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้ จากทรัพย์สินของกองทรัสตีสำหรับความรับผิดใด ๆ อันทรัสตีได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสตีอย่างถูกต้องเหมาะสม ตามสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสตี ตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสตี

18.3.2 ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสตี เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชอบใช้ตามข้อ 18.3.1 นี้ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสตีได้มอบอำนาจหรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสตีด้วย 18.3.3 เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อ 18.3.1 นี้

- (1) เป็นเงินที่ทรัสตีพึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใด ที่ทรัสตีมีสิทธิได้รับตามกฎหมาย
- (2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสตีพ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสตีของกองทรัสตี

18.4 การแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงทรัสต์

18.4.1 การแต่งตั้งทรัสต์

เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

18.4.2 เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

(1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- (ก) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
- (ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล
- (ค) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี
- (ง) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์
- (จ) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือกระทำการ หรือละเว้นกระทำการอันเป็นความผิดตามพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใดซึ่งมิใช่ความผิดหลุโทษ และทรัสต์ไม่อาจเยียวยาแก้ไขให้สิ้นไปได้ ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว
- (ฉ) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์หรือทรัสต์ขาดความเป็นอิสระซึ่งไม่อาจแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วัน และทรัสต์ไม่ลาออกจากการเป็นทรัสต์

(2) วิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- (ก) ในกรณีทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ก) ของข้อนี้ ให้มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.4.3 แห่งสัญญา
- (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ข) และ (ค) ของข้อนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหนังสือแจ้งไปยังผู้ชำระบัญชี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควรจนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์
- (ค) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ง) ถึง (ฉ) ของข้อนี้ ให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสียมูลค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

- (ง) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพย์สินโดยเร็วและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นทรัพย์สินรายใหม่เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพย์สินพิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัพย์สินรายเดิม หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพย์สิน ที่จะเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเป็นทรัพย์สินรายใหม่
- (จ) ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน แต่มีอาจแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัพย์สิน ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัพย์สินให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้

(3) ผลของการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน

- (ก) การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ของสัญญาและไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัพย์สิน และไม่ได้ทำให้สัญญานั้นต้องเลิกไป
- (ข) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ทรัพย์สินรายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินรายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน และเพื่อให้ทรัพย์สินรายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัพย์สินที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัพย์สินเพื่อให้ทรัพย์สินรายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัพย์สินรายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัพย์สินรายใหม่และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัพย์สินรายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัพย์สินรายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ทรัพย์สินรายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

- (ค) เมื่อทรัพย์สินรายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัพย์สินรายเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ใน(3) (ข) ของข้อนี้ ให้ทรัพย์สินรายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือเป็นฝ่ายที่ต้องผูกพันตามคำพิพากษา ทั้งนี้ ทรัพย์สินรายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัพย์สินรายเดิม

นอกจากนี้ ทรัพย์สินรายใหม่มีหน้าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้และต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัพย์สินรายเดิมว่า ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินรายเดิมแล้ว

18.4.3 การลาออกของทรัพย์สิน

- (1) หากทรัพย์สินประสงค์ที่จะลาออก ให้ทรัพย์สินต้องแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและผู้จัดการกองทรัพย์สินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสาม (3) เดือน ในกรณีดังกล่าว การพ้นจากตำแหน่งของทรัพย์สินให้มีผลเมื่อทรัพย์สินรายใหม่เข้าทำหน้าที่เป็นทรัพย์สินรายใหม่ของกองทรัพย์สิน โดยให้ทรัพย์สินรายเดิมทำหน้าที่ทรัพย์สินต่อไปจนกว่าทรัพย์สินรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน

- (2) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์หรือทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ ซึ่งไม่อาจแก้ไขได้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบ (90) วัน ทรัสต์จะลาออกจากการเป็นทรัสต์ โดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่ง (1) เดือน

หากทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ พร้อมทั้งเสนอผู้ที่จะทำหน้าที่เป็นทรัสต์รายใหม่ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติเห็นชอบ เพื่อแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีนี้ ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา คัดเลือกและแต่งตั้งเป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์ด้วย และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ทรัสต์รายเดิม ในกรณีนี้ ให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือร่วมกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดบุคคลผู้ที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์รายใหม่จะต้องเข้าทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญานี้กับทรัสต์รายเดิมและผู้จัดการกองทรัสต์

หากพ้นกำหนดระยะเวลาสาม (3) เดือนนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับหนังสือแจ้งการลาออกจากทรัสต์รายเดิมแล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ ให้ทรัสต์มีสิทธิแต่งตั้งบุคคลที่ทรัสต์คัดเลือก (โดยต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัสต์รายใหม่

18.5 การถอดถอนทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามข้อ 16 แห่งสัญญานี้ อาจถอดถอนทรัสต์ได้ เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ อันเป็นความผิดตามพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใดซึ่งมิใช่ความผิดหลุโทษ

18.6 ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์

ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

18.6.1 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ และจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้

- (1) มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว
 - (ข) มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ดังกล่าว
 - (ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

(จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะ
ทำนองเดียวกับ (ก) (ข) (ค) และ (ง) ข้างต้น หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญใน
ประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

(2) เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่เจ้านาย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่
กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือ
การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ

หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังจากการเข้ารับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่า ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตาม
ข้อนี้ ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่า
จะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริง
ดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้ในวันแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

18.6.2 ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ
มิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

(2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูล
ที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือ
คัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามข้อ 13 แห่งสัญญา และประกาศ สร. 27/2557

18.6.3 ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับ
การปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์
ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมี
กรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้
เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือ
หน่วยทรัสต์โดยรวม

(2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น
การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้
ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์
ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

19. ผู้จัดการกองทรัสต์

19.1 การแต่งตั้งและคำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ตกลงเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และ
กฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อตกลงอื่น
ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับคำตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา โดยอัตราคำตอบแทนปรากฏตามเอกสารแนบ 6 ส่วนหลักเกณฑ์และวิธีการชำระคำตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

19.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

สิทธิ

19.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็น การเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (petty cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร

หน้าที่

19.2.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือตามที่กฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

19.2.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- (2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้และความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (6) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูล ที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- 19.2.4 เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมี ประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความ รับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สช. 29/2555 และแนวปฏิบัติของสำนักงาน ก.ล.ต. ในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศอื่นที่ เกี่ยวข้องตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 19.2.5 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้
- (1) การดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญานี้ได้ระบุไว้
 - (2) หน้าที่การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญานี้
 - (3) หน้าที่การจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงาน ของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวงเงิน ประกันภัยที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ ไม่ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาท เลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น
 - (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้ บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่าง เหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่ อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการ บริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยง ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่

อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จาก
อสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญา
- (6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตาม
หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วม
พิจารณาในเรื่องนั้น
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหาร
จัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์จะตรวจสอบ
การจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสาร
หลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อ
ให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือ
ข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้
ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์
สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์
นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของ
ข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลา
ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการ
กำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้
พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะ
มอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหาร
อสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความ
รอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและ
ประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนควบคุมดูแลและตรวจสอบการ
ปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบ
เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และ
ความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์
ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมาย
ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ ทั้งนี้

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ เป็นอย่างน้อย

(ก) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัสต์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใด ๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการและ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามแบบ แสดงรายการข้อมูลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(ข) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย สามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควร หรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และกระบวนที่บัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ

(ค) การตลาด

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

(ง) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (หากเป็นกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า) หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไข และ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณี que ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่ม ลด หรือย้ายสถานที่เช่า

(จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6

(ฉ) บรรดาค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6

(10) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจาก (9) ของข้อนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

(11) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียว โดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปแบบแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและรายได้ไม่รั่วไหล อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

ความรับผิด

19.2.6 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

19.2.7 ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการ

กองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตาม สัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

19.3 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

19.3.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.3 แห่งสัญญานี้
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ข) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ที่ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

19.3.2 วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.8.2 (6) โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ

ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 19.3.1 (2) (ก) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 19.3.1 (2) (ก) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้ถือหน่วยทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

19.3.3 การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่ผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญานี้

19.3.4 การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.2.9 (8) แห่งสัญญานี้

19.3.5 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญานี้ ข้อนี้ ให้อัยการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ให้ความหมายตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ เว้นแต่สัญญานี้ จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

"ข้อมูลที่เป็นความลับ" หมายความว่า บรรดาข้อมูลที่มีบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นเจ้าของและเป็นข้อมูลที่เป็นความลับ และข้อมูลของกองทรัสต์ และ/หรือของลูกค้ำปัจจุบันของกองทรัสต์ หรือข้อมูลซึ่งโดยลักษณะของข้อมูลนั้นควรถือได้ว่าเป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) ข้อความที่เป็นความลับนั้น ๆ ความลับทางการค้า ความรู้แห่งวิธีการ (know-how) กลยุทธ์ แนวความคิด การดำเนินงาน ข้อมูลเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ รายชื่อลูกค้า แผนงาน โอกาสทางการตลาดและการดำเนินการธุรกิจต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลที่ได้รับโดยทางวาจา ที่เป็นลายลักษณ์อักษร ที่บันทึกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือในรูปแบบอื่น

"การชักชวน (Solicitation)" หมายความว่า การกระทำใด ๆ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกเองหรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง หรือในนามของบุคคลอื่น และไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกเองหรือของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่น (ไม่ว่าในฐานกรรมการ ผู้ถือหุ้น หุ้นส่วน ที่ปรึกษา ตัวแทน หรือ ฐานอื่นใด) ซึ่งเป็นการชักชวน จูงใจ โฆษณา หรือพยายามจะชักชวน จูงใจ หรือ โฆษณา หรือ การกระทำอื่นใด ๆ ที่เป็นการนำเสนอข้อมูลที่มีผลทางธุรกิจ

"ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ" หมายความว่า การทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือคู่สัญญาที่มีภาระหน้าที่ต้องปฏิบัติต่ออีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อธุรกรรมหรือการทำรายการดังกล่าวคิดคำนวณเป็นมูลค่าได้ตั้งแต่ร้อยละสาม (3) ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้จัดการกองทรัสต์หรือตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท ขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณขนาดของธุรกรรมหรือรายการดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาขนาดของธุรกรรมหรือรายการดังกล่าว ให้นับรวมขนาดของธุรกรรมหรือรายการที่เกิดขึ้นในระหว่างหก (6) เดือนก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลกลุ่มเดียวกัน

"ลูกค้ำปัจจุบัน" หมายความว่า บุคคลใด ๆ ที่เป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในเวลาที่มีสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง หน้าที่ในข้อนี้ให้รวมถึงการไม่ชักชวน ติดต่о หรือดำเนินการใด ๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้ำปัจจุบันของกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์และมีลักษณะทรัพย์สินที่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ห้ามลูกค้ำปัจจุบันที่ประสงค์จะมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์เอง ในกรณีที่มีข้อสงสัย

ให้ทรัสต์ที่มีสิทธิร้องขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงหลักฐานเพื่อพิสูจน์เจตนาดังกล่าวของลูกค้ำ ปัจจุบันเป็นลายลักษณ์อักษรได้

- (3) เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใด ๆ ที่ออกด้วยอำนาจหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่างบัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เป็นระยะเวลาสอง (2) ปีนับแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง
- (4) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญา

เพื่อประโยชน์ในการตีความกรณีมีข้อสงสัย ข้อสัญญานี้ไม่ใช้บังคับกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

19.4 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์

การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

19.4.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555

19.4.2 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 3 ของประกาศ ทจ. 49/2555

20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

20.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใด ๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 6

ในการกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราว ซึ่งแยกต่างหากออกจากสัญญานี้ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ในภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีที่เกี่ยวข้อง

- 20.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 20.2.1 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้แก่
- (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
 - (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
 - (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
 - (4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่น ๆ
 - (ก) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
 - (ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง
- ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งจะเรียกเก็บตามจริง
- 20.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่าย
- 20.3.1 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.1 และข้อ 20.2 แห่งสัญญานี้ หากจะเป็นผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น การเพิ่มค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อลงมติเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญานี้
- 20.3.2 กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายนั้น
21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา
- 21.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- 21.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.8.2 (7) แห่งสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์
- 21.3 กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

21.4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำพอนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความเข้าใจเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

21.5 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ประโยชน์ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญา จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินสมควร หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์

22. การเลิกกองทรัสต์

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์

22.1 เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้า (35) ราย

22.2 เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท (500,000,000) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

22.3 กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์

22.4 เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้

22.5 เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา

ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจดำเนินการชำระบัญชีเองหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญา

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น

23. การรวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด

เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
- (2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- (3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัสต์
- (4) หนี้ข้ออื่น

ในกรณีที่ทรัพย์สินในกองทรัสต์มีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบ ให้ ทรัสต์ชำระหนี้ในลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

ในกรณีที่เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ให้ทรัสต์จัดสรรส่วนที่คงเหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณีเป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

24. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

25. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้

ในกรณีที่มิข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญานี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญานี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหาหรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสอง (2) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้ โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ _____

ลงชื่อ _____ พยาน

ลงชื่อ _____

ลงชื่อ _____ พยาน

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ลงชื่อ _____

ลงชื่อ _____ พยาน

ลงชื่อ _____

ลงชื่อ _____ พยาน

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(สามารถขอรายละเอียดได้ที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์)

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

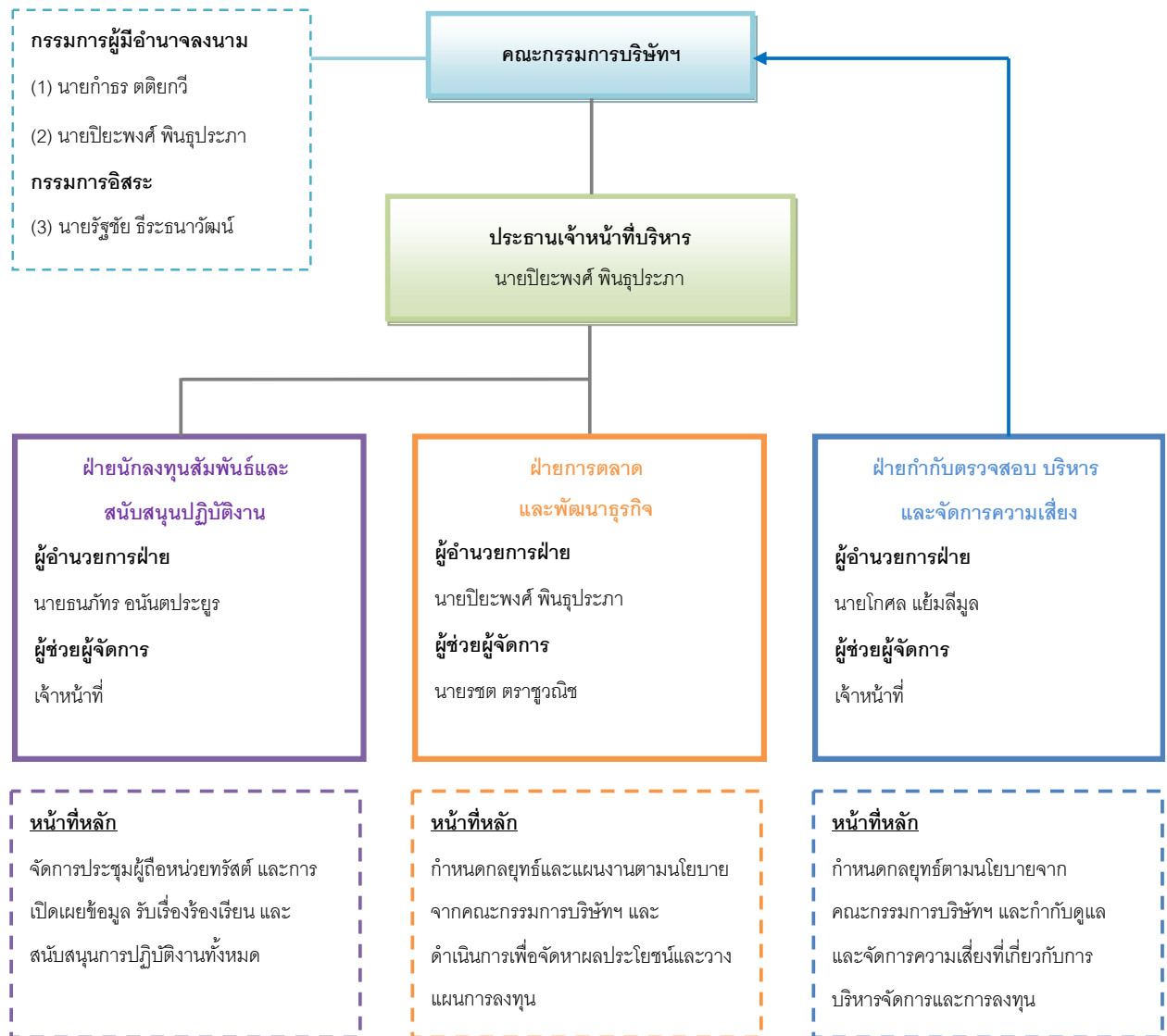
สรุปข้อมูลสำคัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115557007350
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ
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) นายกำธร ตติยกิจ (ประธานกรรมการ) (2) นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา (กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) (3) นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายกำธร ตติยกิจ และนายปิยะพงศ์ พิณรุประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

รายชื่อผู้ถือหุ้น

1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	จำนวน 99,997 หุ้น (หรือร้อยละ 99.99)
2.	นายสมยศ อนันตประยูร	จำนวน 1 หุ้น (หรือร้อยละ 0.001)
3.	นางจรีพร อนันตประยูร	จำนวน 1 หุ้น (หรือร้อยละ 0.001)
4.	นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	จำนวน 1 หุ้น (หรือร้อยละ 0.001)

โครงสร้างการจัดการ



เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

(สามารถขอรายละเอียดได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ซึ่งทำหน้าที่ทรัสต์ของกองทุนทรัสต์)

เอกสารแนบ 4

บัญชีทรัพย์สิน

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)
1	โครงการศูนย์กระจาย สินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์ กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2	ตำบลคลองสาม ประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38139 เลขที่ดิน 18 หน้าสำรวจ 5599 เนื้อที่ 35 ไร่) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับตึก 2 ชั้น) - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ 	35,092.97	-
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม. 18)	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 666 เลขที่ดิน 299 หน้าสำรวจ 306 เนื้อที่ 43 ไร่ 3 งาน 28 ตารางวา และโฉนดเลขที่ 38919 เลขที่ดิน 298 หน้าสำรวจ 5678 เนื้อที่ 30 ไร่ 3 งาน 39 ตารางวา) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้ารวม 7 หลัง ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> (1) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า A 1 หลัง (2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า B 1 หลัง (3) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า CD (นับเป็น 1 หลัง) (4) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า EF (นับเป็น 1 หลัง) (5) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า GH (นับเป็น 1 หลัง) (6) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า I 	72,179.48	23,976.30

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)
			<p>1 หลัง และ</p> <p>(7) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า ๖</p> <p>1 หลัง</p> <p>กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารในโครงการ</p>		
3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด (โฉนดเลขที่ 18265 เลขที่ดิน 120 หน้าสำรวจ 1119 เนื้อที่ 53 ไร่ 15.8 ตารางวา โฉนดเลขที่ 8504 เลขที่ดิน 83 หน้าสำรวจ 1271 เนื้อที่ 10 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา โฉนดเลขที่ 5533 เลขที่ดิน 853 หน้าสำรวจ 33128 เนื้อที่ 2 งาน 63.1 ตารางวา และโฉนดเลขที่ 5534 เลขที่ดิน 76 หน้าสำรวจ 33129 เนื้อที่ 2 งาน 63 ตารางวา) - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน A B และ C จำนวนรวม 3 หลัง - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ 	59,835.00	50,641.04

เอกสารแนบ 5

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิ หรือใบหน่วยทรัสต์

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ บาท
Par Value of Baht Each
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด หน่วย
Total Trust Unit Unit



ใบทรัสต์
Trust Certificate
ทุนชำระแล้ว บาท
Total Paid-Up Capital Baht

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

ผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

REIT Manager :WHA Real Estate Management Company Limited

เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270โทร. 0 2753 3159

No. 1121, Moo 3, Thepharak Road, ThepharakSub-District, MuangSamutPrakan District, SamutPrakan10270 Tel. +66 27533159

ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดที่อยู่:เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400โทร. 0 26733888

Trustee KASIKORN Asset Management Co., Ltd. Address:No. 400/22, KASIKORNBANK Building, 6th Floor, Phahon Yothin Road, Samsen Nai Sub-District, Phaya Thai District, Bangkok 10400 Tel. +66 26733888

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ หน่วยทรัสต์นี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่ (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ49ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และ (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายหนึ่งรายใด, ผู้จัดการกองทรัสต์, และทรัสต์ี รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามกฎหมาย

Trust unitholder is unable to redeem the trust units. Trust units are transferable without limitation except (1) such transfer shall cause the number of trust units held by foreigners exceeding 49% of the total trust units sold and (2) such transfer shall cause the trust units holding ratio by any trust unitholder, REIT Manager and Trustee including its associated persons(if those persons hold trust units) not in compliance with stipulated laws.

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

Name of the Trust Certificate Holder

เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

Trust Unitholder Registration No.

จำนวนหน่วย

No. of Units

เลขที่ใบสำคัญ

Certificate No.

วันที่ออกใบสำคัญ

Date of Issuance

นายทะเบียนผู้รับมอบอำนาจ

Authorized Registrar

<p>โปรดอ่าน Please read before endorsing this certificate.</p>	<p>1. ให้ผู้ลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์ทำแบบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์ ตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด If you wish to have ownership of securities transferred to your name, please use the form designated by the securities registrar for this purpose.</p> <p>2. ใบหลักทรัพย์ ที่ผู้โอนและผู้รับโอนหลักทรัพย์ ลงลายมือชื่อสลับหลังการโอน Both the transferor and transferee must endorse the certificate(s) of the securities being transferred.</p> <p>3. เอกสารที่ต้องยื่นประกอบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์ตามที่นายทะเบียนกำหนด โดยสามารถตรวจสอบได้จากwww.tsd.co.th Please see www.tsd.co.th for the list of documents required to support your request for ownership transfer.</p>	
<p>ลงลายมือชื่อผู้โอน Signature of transferor</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (ผู้ที่ต้องการลงทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้น) Signature of transferee (who desires to have his names entered in the register of securities holders)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจ ประทับตรานายทะเบียน/บริษัท Authorized signature with the seal of the registrar/company</p>
<p>1</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ชื่อ-สกุล ของผู้รับโอน (ตัวบรรจง) Full name of transferee in block letters</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>2</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>3</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>4</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>5</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>6</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง (In block letters)</p>	

เอกสารแนบ 6

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน 	0.75%	<p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้นและ</p> <p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน</p>	รายเดือน	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 	0.5%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้รวม	รายปี	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัพย์สิน			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance ¹) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภค ส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้			(เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร

¹ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุง รักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระ สำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัยในโครงการ รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษา วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่มีผู้เช่า) และภายนอกอาคาร การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) รวมถึง ค่าใช้จ่ายประจำต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการให้บริการ หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจ้างบริการของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เช่น

- การว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือบริษัทรักษาความปลอดภัย
- การว่าจ้างคนสวน หรือ บริษัทในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์
- การเก็บ และกำจัดขยะ
- การว่าจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ

ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสึกหรอของทรัพย์สินจากการใช้งานตามปกติ
- ค่าวัสดุสิ้นเปลือง
- การซ่อมแซม และการติดตั้งงานระบบต่าง ๆ ที่มีความจำเป็น เพิ่มเติม
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร (เช่น เสา คาน ผนัง พื้น หลังคา) เป็นต้น

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		แล้ว)			อสังหาริมทรัพย์)
• ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	0.10%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	4.0%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
หน่วยทรัสต์					
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา อสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษา ทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตาม สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและ ประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ					
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการ ประเมินค่าทรัพย์สิน	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณีย์ากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
เป็นต้น					
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีของทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(7) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัพย์สิน			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการ จัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน สิทธิทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของ กองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการ จำหน่าย หรือ โอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียม การโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากร แสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่า นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูก หักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขาย หลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ ซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่าย ในการ โอน หลัก ทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
การประเมินค่าทรัพย์สิน					
(14) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อ หน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่าย ในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาลเพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายใน ด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไข สัญญา เป็นต้น					
(20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติ ตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้ง ปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอก สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอัน เนื่องมาจากการดำเนินงานของ กองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหม ทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรมธรรม์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใน การเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแล	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีที่ กองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิก กองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.					
(24) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ภาคผนวก 2 :
สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ที่ กท. 0504(55)-2/2557

วันที่ 2 พฤษภาคม 2557

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 11/1-11 หมู่ที่ 9 ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 666 และ 38919 จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 74-2-67 ไร่ หรือ 29,867 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 11 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และอาคารประกอบอื่นๆ
ภาระผูกพัน	- ที่ดินโฉนดเลขที่ 666 และ 38919 ติดภาระการเช่า ระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีกำหนดสามสิบปี - ที่ดินโฉนดเลขที่ 38919 แบ่งเช่าช่วงระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กับบริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด มีกำหนดห้าปี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้
วันที่ประเมิน	8 เมษายน 2557
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ	1,310,000,000.-บาท (-หนึ่งพันสามร้อยสิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (ไม่รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา)	1,311,000,000.-บาท (-หนึ่งพันสามร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนรวมกับสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา	1,319,000,000.-บาท (-หนึ่งพันสามร้อยสิบเก้าล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (โดยวิธีต้นทุนทดแทน)	1,126,124,000.-บาท (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยยี่สิบหกล้านหนึ่งแสนสองหมื่นสี่พันบาทถ้วน-)
หมายเหตุ	ณ วันตรวจสอบสิ่งปลูกสร้างภายใน โครงการฯ แล้วเสร็จ 100%

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ


(นายชวลิต มัญญสังข์)

กรรมการผู้จัดการ

โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km.18

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคารคลังสินค้าที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่า ตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือ การถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สินอ้างอิงจากข้อมูลตลาด และเอกสารจากผู้ว่าจ้างตั้งนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่คลังสินค้าในการจัดเก็บสินค้า ส่วนสถานการณ์ในการแข่งขันนั้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีอาคารคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงจำนวนมาก จากข้อมูลที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารสัญญาเช่าและการสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า รายละเอียดของการเช่า แนวโน้มและเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า ลักษณะการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบัน พบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้า มีค่าเช่าเฉลี่ย ซึ่งสอดคล้องจากการสำรวจข้อมูลราคาเช่า บริเวณถนนบางนา-ตราด ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วง 150-185.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้น บริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่คลังสินค้า เท่ากับ 170.-บาท/ตารางเมตร/เดือน

สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่าและการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่ามีอัตราค่าเช่าพื้นที่ประมาณ 100% ของพื้นที่คลังสินค้า ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 10 ปี สิ้นสุดสัญญาในปี 2565

การกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในปี 2557-2565 ประมาณ 100% และ ปี 2566 จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าประมาณ 95%

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่คลังสินค้าสามารถแบ่งได้ 2 ส่วน ส่วนแรกได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบัน ตลอดจนอายุสัญญาเช่าที่ได้ทำสัญญาเช่าไว้ และส่วนที่สองได้จากพื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าเพิ่มได้จากพื้นที่เช่าที่ยังเหลืออยู่ ซึ่งรายได้ส่วนที่สองนี้ จะเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าบางส่วนได้หมดสัญญาแล้ว

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคารคลังสินค้าให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สิน เป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
- ค่าใช้จ่ายด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงจากเอกสารประมาณการค่าใช้จ่ายของผู้ว่าจ้างที่จัดส่งมาให้ ซึ่งไม่เกิน 2.5 % ของรายได้รวม
- ค่าเช่าที่ดิน	ตามสัญญาเช่าที่ดิน
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	1 % ของรายได้รวม
- ค่ารองเงินปรับปรุงในอนาคต	1 % ของรายได้รวม

- หมายเหตุ
- 1) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่านี้ให้แก่ บุคคลภายนอก ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งราคาและเงื่อนไขที่จะขายแก่บุคคลภายนอกดังกล่าวให้ผู้เช่า ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า และให้สิทธิแก่ผู้เช่า หรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนดพิจารณาซื้อที่ดินที่เช่าตามราคาและเงื่อนไขดังกล่าวก่อน โดยหากผู้เช่าหรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนดไม่แสดงเจตนาวันที่ได้รับแจ้ง ผู้ให้เช่าจึงมีสิทธิขายที่ดินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าวได้ที่ราคาและเงื่อนไขเดียวกันกับที่แจ้งแก่ผู้เช่า
 - 2) - ในระหว่างระยะเวลาการเช่านี้ หากผู้ให้เช่าขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่านี้ ไม่ว่าด้วยประการใดๆ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่านี้ ตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ให้เช่าที่ให้ไว้ตามสัญญานี้ ทุกประการ รวมถึงตลอดถึงปฏิบัติตามคำมั่นของผู้ให้เช่าที่ให้ไว้ตามสัญญานี้ ต่อไปเสมือนหนึ่งเป็นคู่สัญญามาตั้งแต่ต้น
- ในทางกลับกันผู้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิตามสัญญานี้ ตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้เช่าภายใต้ตามสัญญานี้ ต่อไปเสมือนหนึ่งเป็นคู่สัญญามาตั้งแต่ต้นเช่นกัน
 - 3) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้นภายใน 30 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวและผู้เช่าตกลงยินยอมกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างในที่ดินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น

5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 11 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ ซึ่งเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทุนฯ เข้าลงทุน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- กรณีที่ไม่รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา บริษัทฯ ประเมินให้เป็นเงิน 1,311,000,000.-บาท (-หนึ่งพันสามร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน-)
- กรณีที่รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา บริษัทฯ ประเมินให้เป็นเงิน 1,319,000,000.-บาท (-หนึ่งพันสามร้อยสิบเก้าล้านบาทถ้วน-)

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุนทดแทน

จากปัจจัยและองค์ประกอบต่างๆ บริษัทฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เป็นเงิน 1,126,124,000.-บาท (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยยี่สิบหกล้านบาทหนึ่งแสนสองหมื่นสี่พันบาทถ้วน-) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดินประเมินให้เป็นเงิน 59,646,000.-บาท (-ห้าสิบล้านหกแสนสี่หมื่นหกพันบาทถ้วน-)
- สิ่งปลูกสร้างประเมินให้เป็นเงิน 1,066,478,000.-บาท (-หนึ่งพันหกสิบล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นแปดพันบาทถ้วน-)

ที่ กท.0346(56)-1/2557

วันที่ 2 พฤษภาคม 2557

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯได้ดำเนินการตาม วัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ใน รายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายในซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยวัดเสาธงกลาง ถนนบางนา-ตราด(ทล.34) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 5533, 5534, 8504 และ 18265 จำนวน 4 โฉนด เนื้อที่รวม 65-0-21.9 ไร่ หรือ 26,021.9 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 4 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ
ภาระผูกพัน	โฉนดที่ดินเลขที่ 18265 จำนวนเป็นประกันกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีรายได้
วันที่ประเมิน	8 เมษายน 2557
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ (โดยวิธีรายได้)	1,802,000,000.-บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสองล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (โดยวิธีรายได้)	1,833,000,000.-บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนรวมกับสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา (โดยวิธีรายได้)	1,850,000,000.-บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน(โดยวิธีต้นทุนทดแทน)	1,334,976,300.-บาท (-หนึ่งพันสามร้อยสามสิบล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นหกพันสามร้อยบาทถ้วน-)
หมายเหตุ	ณ วันตรวจสอบสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการแล้วเสร็จ 100%

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่าและได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายชวลิต มัญชสิงห์)

กรรมการผู้จัดการ

โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคารคลังสินค้าที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่า ตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือ การถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สินอ้างอิงจากข้อมูลตลาด และเอกสารจากผู้ว่าจ้างตั้งนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในย่านโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่คลังสินค้าในการจัดเก็บสินค้า และเป็นศูนย์กลางสินค้า ส่วนสถานการณ์ในการแข่งขันนั้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีอาคารคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงจำนวนหลายอาคาร ทรัพย์สินเป็นคลังสินค้าประเภทเก็บอะไหล่รถยนต์ และผลิตภัณฑ์สินค้ารถจักรยานยนต์ ยังรวมไปถึงการจัดระบบและดูแลจากข้อมูลที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารสัญญาเช่าและการสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า รายละเอียดของการเช่า แนวโน้มและเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า จากการสำรวจข้อมูลราคาเช่า บริเวณถนนบางนา-ตราด (ทล.34) ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วง 150-185.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาค่าเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้น บริษัท ฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่คลังสินค้าเท่ากับ 170.- บาท / ตารางเมตร/เดือน

สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่า และการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่ามีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ 100 % ของพื้นที่คลังสินค้า ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี สิ้นสุดสัญญาปี พ.ศ.2561 และ 2566

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้า ได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า หลังหมดสัญญาเช่า รายได้จะมาจากพื้นที่ที่ปล่อยให้เช่าในตลาด และกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 95%

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคารคลังสินค้าให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สิน เป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
ค่าใช้จ่ายในด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์	: อ้างอิงจากเอกสารประมาณการค่าใช้จ่ายของผู้ว่าจ้าง ที่จัดส่งมาให้ ซึ่งไม่เกิน 1.5% ของรายได้รวม
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	: 1.0 % ของกระแสรายได้รวม
สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	: 1.0 % ของกระแสรายได้รวม

5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำกรประเมินที่อัตรา 9.5 เปอร์เซ็นต์ และกำหนดอัตราคิดลดที่ 11 เปอร์เซ็นต์ (เฉพาะส่วนพื้นที่เช่าหลังคา) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

6. การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจและตลาดอยู่ในสภาวะชะลอตัว และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทรัพย์สินแต่ละประเภทขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงานทั้งการปล่อยเช่า และอัตราการเข้าเช่า ดังนั้นผู้ประเมินฯ จึงคาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีการขายทรัพย์สินนั้นออกไปไว้ที่ 6.0 เปอร์เซ็นต์

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ เป็นมูลค่า ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- กรณีไม่รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา บริษัทฯ ประเมินมูลค่า เป็นเงิน 1,833,000,000.-บาท
(-หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน-)
- กรณีรวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา บริษัทฯ ประเมินมูลค่า เป็นเงิน 1,850,000,000.-บาท
(-หนึ่งพันแปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน-)

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุนทดแทน

จากปัจจัยและองค์ประกอบต่างๆ บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินมูลค่า เป็นเงิน 1,334,976,300.-บาท
(-หนึ่งพันสามร้อยสามสิบล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นหกพันสามร้อยบาทถ้วน-) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดิน ประเมินมูลค่า เป็นเงิน 442,372,300.-บาท (-สี่ร้อยสี่สิบล้านสามแสนเจ็ดหมื่นสองพันสามร้อยบาทถ้วน-)
- สิ่งปลูกสร้าง ประเมินมูลค่า เป็นเงิน 892,604,000.-บาท (-แปดร้อยเก้าสิบล้านหกแสนสี่พันบาทถ้วน-)

ที่ กท.0355(56)-2/2557

วันที่ 22 เมษายน 2557

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตาม
วัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ใน
รายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 1/8 ถนนทางเข้าสถานีบรรจุน้ำมัน และแยกสินค้าคลองลาดกระบัง(ไอซีดี) แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 38139 เนื้อที่ 35-0-00 ไร่ หรือ 14,000 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 4 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ
ภาระผูกพัน	แบ่งเช่ามีกำหนดสิบปีกับ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีคิดจากรายได้
วันที่ประเมิน	9 เมษายน 2557
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ (โดยวิธีรายได้)	1,026,000,000.-บาท (-หนึ่งพันยี่สิบหกล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (โดยวิธีรายได้)	1,051,000,000.-บาท (-หนึ่งพันห้าสิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ (โดยวิธีต้นทุนทดแทน)	704,247,000.-บาท (-เจ็ดร้อยสี่แสนสองแสนสี่หมื่นเจ็ดพันบาทถ้วน-)
หมายเหตุ	ณ วันตรวจสอบสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการฯ แล้วเสร็จ 100%

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมิน
มูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

โครงการ WHA Ladkrabang Distribution Center Phase 1 และ Phase 2

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคาร โรงงานและคลังสินค้าที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่า ตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือ การถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สินอ้างอิงจากข้อมูลตลาด และเอกสารจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในสถานีนครปฐม และแยกสินค้ากล่อง ลาดกระบ้ง (ไอซีดี) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่คลังสินค้าในการจัดเก็บสินค้าและเป็นศูนย์กลางขายสินค้า ส่วนสถานการณ์ในการแข่งขันนั้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีอาคารคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงจำนวนมากหลายอาคาร แต่เนื่องจากทรัพย์สินเป็นคลังสินค้าประเภทเก็บ อาคาร และขนม ยังรวมไปถึงการจัดระบบและดูแล จากข้อมูลที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารสัญญาเช่าและการสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า รายละเอียดของการเช่า แนวโน้มและเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า จากการสำรวจข้อมูลราคาเช่า บริเวณลาดกระบ้ง ถนนร่มเกล้า ถนนพัฒนาชนบท 3 ถนนกิ่งแก้ว-ลาดกระบ้ง 10 ถนนมอเตอร์เวย์ ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วง 100-140.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาค่าเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่าง ๆ จากสภาพทรัพย์สินซึ่งเป็นคลังสินค้าประเภทพรีเมียม แวร์เฮาส์ รวมถึงยังมีการบริการดูแลบำรุงรักษาลังสินค้าให้ เป็นทาสี ระบบสาธารณูปโภค โครงสร้างอาคารฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่คลังสินค้าเท่ากับ 165.-บาท/ตารางเมตร/เดือน

สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่า และการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่ามีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ 100 % ของพื้นที่คลังสินค้า เฟส 1 ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 10 ปี และต่อสัญญาได้อีก 5 ปี หากมีหนังสือบอกกล่าวให้เจ้าของทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 12 เดือน สิ้นสุดสัญญาในปี 2564 และมีการต่อสัญญาอีก 5 ปี โดยกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2564-2569 คงที่ตลอดระยะเวลา ตามสัญญาเช่ากำหนดไว้ที่ประมาณ 100% หลังหมดสัญญาเช่าในปี 2569-2570 กำหนดไว้ที่ 95% และพื้นที่คลังสินค้า เฟส 2 ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 10 ปี โดยกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2557-2568 คงที่ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า กำหนดไว้ที่ประมาณ 100% หลังหมดสัญญาเช่า กำหนดไว้ที่ 95%

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้า ได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ตามสัญญาเช่าที่ทำไว้ หลังหมดสัญญาเช่ารายได้จะมาจากพื้นที่ที่ปล่อยให้เช่าในตลาด

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคารคลังสินค้าให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สิน เป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ คำนับบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
- ค่าใช้จ่ายในด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงจากเอกสารประมาณการค่าใช้จ่ายของผู้ว่าจ้างที่จัดส่งมาให้ ซึ่งไม่เกิน 1.5% ของกระแสรายได้รวม
- ค่าเช่าที่ดินรถไฟ ปีกเสาพาดสายไฟฟ้า	อ้างอิงตามสัญญาเช่าฯ
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	และสมมติฐานกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มทุก ๆ 3 ปี ครั้งละ 10%
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	1 % ของกระแสรายได้รวม
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	1 % ของกระแสรายได้รวม

5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีใครความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำกรประเมินที่อัตรา 9.5 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสียหายจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

6. การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจและตลาดอยู่ในสภาวะชะลอตัว และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทรัพย์สินแต่ละประเภทขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงานทั้งการปล่อยเช่า และอัตราการเข้าเช่า คำนับผู้ประเมินฯ จึงคาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีการขายทรัพย์สินนั้นออกไปไว้ที่ 6.0 เปอร์เซ็นต์

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ ซึ่งเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน

- บริษัทฯ ประเมินให้ เป็นเงิน 1,051,000,000.-บาท (-หนึ่งพันห้าสิบล้านบาทถ้วน-)

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุนทดแทน

จากปัจจัยและองค์ประกอบต่างๆ บริษัทฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เป็นเงิน 704,247,000.-บาท (-เจ็ดร้อยสี่แสนสองแสนสี่หมื่นเจ็ดพันบาทถ้วน-) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดินประเมินให้เป็นเงิน 175,000,000.-บาท (-หนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน-)
- สิ่งปลูกสร้างประเมินให้เป็นเงิน 529,247,000.-บาท (-ห้าร้อยยี่สิบล้านเก้าแสนสี่หมื่นเจ็ดพันบาทถ้วน-)

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รายการที่ 1

สิทธิการเช่าที่ดิน (เนื้อที่ 74-2-67 ไร่)

และอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.18”

ติดถนนบางนา-บางปะกง (ทางหลวงหมายเลข 34)

บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+700 (ฝั่งขาเข้า) และถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ

ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

(เลขที่อ้างอิง R0140/2014)



สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดิน (เนื้อที่เช่า 74-2-67 ไร่)
และอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.18”
ติดถนนบางนา-บางปะกง (ทางหลวงหมายเลข 34)
บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+700 (ฝั่งขาเข้า) และถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

1. เลขที่อ้างอิง : R0140/2014
2. ชื่อลูกค้า / เจ้าของสิทธิ์ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
3. วันที่ประเมินมูลค่า : 9 เมษายน พ.ศ. 2557
4. วัตถุประสงค์ของรายงาน : ให้ทราบมูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) ของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดิน (For the remaining period of Land Lease Agreement) 26 ปี 276 วัน นับจากวันที่เช่าลงทุน (วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557) และตามเงื่อนไขร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ติดถนนบางนา-บางปะกง (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+700 (ฝั่งขาเข้า) และถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งขาเข้า) ทรัพย์สินตั้งอยู่ในตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
6. รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่า (พิจารณาอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินและใบอนุญาตก่อสร้างเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินและอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.18” พร้อมสาธารณูปโภคอื่นๆ เพื่อประกอบกิจการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้:-

- **ที่ดินเช่า**

เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 666 และ 38919 จำนวนรวม 2 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินเช่าตามสัญญารวม 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา (74.6675 ไร่ หรือ 29,867 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ติดถนนเข้า-ออก 2 ด้าน โดยมีหน้ากว้างติดถนนการจ่ายอมเพื่อออกสู่ถนนบางนา-บางปะกง กว้างประมาณ 10.00 เมตร และ ติดถนนเลียบบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ประมาณ 152.00 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 432.0 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอด้านหน้าโครงการ ปัจจุบันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.18”

- **อาคารสิ่งปลูกสร้าง**

อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานจำนวน 7 หลัง พร้อมสาธารณูปโภคโครงการได้แก่ โรงอาหาร ลานจอดรถ ถนนภายในโครงการกว้าง 9.00 เมตร เป็นต้น มีผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์แล้วทั้งหมด

โดยลักษณะคลังสินค้า มีลักษณะเป็นคลังสินค้าทั่วไป (Warehouse Farm) ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการครบครัน มีพื้นที่รับน้ำหนักปลอดภัย 3 ตันต่อตารางเมตร ความสูงจากระดับพื้น 10.0 เมตร มีรายละเอียดอาคารโดยสรุปดังนี้

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	บ้านเลขที่	พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม)	พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง (ตร.ม)
1) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน – พื้นที่เช่า (อ้างอิงตามผู้เช่าใช้ประโยชน์)			
1.1) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน A, B (Hitachi Transport)	11/8, 11/9	19,964.00	19,738.00
1.2) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน C (APL Logistics)	11/5	4,330.00	8,400.00
1.3) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน D (Menlo Worldwide)	11/2	4,330.00	
1.4) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน E (Kerry Logistics)	11/6	4,330.00	8,400.00
1.5) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน F (Yusen Logistics)	11/3	4,330.00	
1.6) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน G (KAGA Electronics)	11/7	4,648.00	8,748.00
1.7) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน H (Central Retail)	11/4	4,330.00	
1.8) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน I, J (DKSH)	11/10, 11/11	25,884.00	
รวมอาคารคลังสินค้า – พื้นที่เช่า		72,146.00	69,522.00

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	บ้าน เลขที่	พื้นที่ใช้สอย อาคาร (ตร.ม)	พื้นที่ตาม ใบอนุญาต ก่อสร้าง (ตร.ม)
2) สาธารณูปโภคโครงการและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		-	
2.1) โรงอาหาร (สำนักงาน WHA เดิม)		72.00	72.00
2.2) ป้อมยาม		3 หลัง	8.00
2.3) ถนนภายในและลานคอนกรีตพร้อมระบบท่อระบายน้ำ		30,000.00	9,740.00
2.4) รั้วและประตูรั้ว สูงประมาณ 2.00 เมตร		1,530.00	-
2.5) รั้วตาข่ายเหล็กภายในโครงการ สูงประมาณ 1.50 เมตร		700.00	-
2.6) โรงจอดรถ (หลังคาคลุม)		150.00	-
2.7) ป้ายสัญลักษณ์โครงการ		3 ชุด	-
2.8) งานภูมิสถาปัตยกรรม (รวมถึงฐานรากเสาธง, ศาลพระภูมิ, ฯลฯ)		1 ชุด	

- **รายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ**

(อ้างอิงตามสำเนาสัญญาเช่า)

- **รายละเอียดสาระสำคัญตามข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับ)**

คู่สัญญา : บริษัทีกระทำในนามของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

วัตถุประสงค์ : เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ฯ

วันที่จะเริ่มสัญญา : 1 พฤศจิกายน 2557 (เข้าลงทุนครั้งแรก)

ระยะเวลาบริหาร : 30 ปี (บริษัทฯ จะพิจารณาตามระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 26 ปี 276 วัน)

ค่าตอบแทนบริหาร : อ้างอิงตามสัญญาบริหารฯ (ดูตารางในรายงาน)

เงื่อนไขที่สำคัญ : ค่าตอบแทนในการบริหารได้รวมถึง ค่าธุรการ ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และค่าเบี้ยประกันภัย

7. สาธารณูปโภคใกล้เคียง : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และทางสาธารณประโยชน์

8. ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเหลือง” (บริเวณหมายเลข ย.1-2) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ (พ.ศ. 2557)
- ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่องเขตควบคุมมลพิษ ในท้องที่เขตจังหวัดสมุทรปราการ

9. โครงการพัฒนาของรัฐ : ไม่มี

10. เอกสารสิทธิ์ :

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	666	299	306	43	3	28
2	38919	298	5678	30	3	39
รวมทั้งหมด				74	2	67

สิทธิในที่ดิน : สิทธิการเช่า (Leasehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : 1) นายธีระ พึ่งจิตติสานต์
2) นายชาญวิทย์ พึ่งจิตติสานต์
3) นางเฟื่องฟ้า พึ่งจิตติสานต์

ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : 1) โฉนดเลขที่ 666 และ 38919 ติดสัญญาเช่าระยะยาวระยะเวลา 30 ปี วันที่ 4 สิงหาคม 2554 โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2) โฉนดเลขที่ 38919 แบ่งเช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลา 5 ปี วันที่ 16 มกราคม 2555 โดยบริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด

11. การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน : เพื่อการอุตสาหกรรม (ประเภทคลังสินค้า)

12. วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

12.1 ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

คลังสินค้า WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km. 18

สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน	
เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) ของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดิน (For the remaining period of Land Lease Agreement) 26 ปี 276 วัน และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน)
วันที่ประเมินมูลค่า	9 เมษายน 2557
วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก (กำหนดตามเงื่อนไขกองทรัสต์ฯ)	1 พฤศจิกายน 2557
สิทธิการเช่าในที่ดิน	บริษัทฯ พิจารณาสัญญาเช่าที่ดินเป็นเกณฑ์
เนื้อที่เช่า	74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา หรือ 74.66750 ไร่
ระยะเวลาเช่าของสัญญา	30 ปี
วันที่เริ่มสัญญาเช่า	4 สิงหาคม 2554
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	3 สิงหาคม 2584
ระยะเวลาคงเหลือ 27 ปี 117 วัน	27.32055 (นับจากวันที่ประเมินจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า)
ค่าเช่าที่ดิน	(ดูรายละเอียดในสัญญาเช่าแนบท้าย)
พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	
พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน	พื้นที่ใช้สอยรวม (Gross Floor Area) พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง
- คลังสินค้า A	8,476.00 9,868.00
- คลังสินค้า B	11,488.00 9,870.00
- คลังสินค้า C, D	8,660.00 8,400.00
- คลังสินค้า E, F	8,660.00 8,400.00
- คลังสินค้า G, H	8,978.00 8,748.00
- คลังสินค้า I	15,496.00 14,936.00
- คลังสินค้า J	10,388.00 9,300.00
รวมพื้นที่	72,146.00 69,522.00
พื้นที่เช่าสุทธิรวม (Net Lettable Area - NLA)	72,179.48 ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)
- Hitachi Transport - คลังสินค้า A, B	19,944.99 ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)
- APL Logistics - คลังสินค้า C	4,337.69 ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)
- Menlo Worldwide - คลังสินค้า D	4,337.69 ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)
- Kerry Logistics - คลังสินค้า E	4,337.69 ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)
- Yusen Logistics - คลังสินค้า F	4,337.69 ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)
- KAGA Electronics - คลังสินค้า G	4,692.69 ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)
- Central Retail - คลังสินค้า H	4,337.69 ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)
- DKSH - คลังสินค้า I, J	25,853.35 ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)
รายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยสังเขป	
สัญญาเช่า	<u>วันที่เริ่มสัญญา</u> <u>วันที่สิ้นสุดสัญญา</u> <u>ระยะเวลาเช่า</u> <u>ระยะเวลาเช่าคงเหลือ</u>
- Hitachi Transport - คลังสินค้า A, B	1 เมษายน 2555 31 มีนาคม 2564 9 ปี 6 ปี 357 วัน
- APL Logistics - คลังสินค้า C	1 มกราคม 2555 31 ธันวาคม 2559 5 ปี 2 ปี 267 วัน
- Menlo Worldwide - คลังสินค้า D	15 สิงหาคม 2554 14 สิงหาคม 2559 5 ปี 2 ปี 128 วัน
- Kerry Logistics - คลังสินค้า E	1 มีนาคม 2555 28 กุมภาพันธ์ 2561 6 ปี 3 ปี 326 วัน
- Yusen Logistics - คลังสินค้า F	1 กันยายน 2555 31 สิงหาคม 2558 3 ปี 4 ปี 145 วัน
- KAGA Electronics - คลังสินค้า G	1 มิถุนายน 2555 31 พฤษภาคม 2560 5 ปี 3 ปี 53 วัน
- Central Retail - คลังสินค้า H	1 มิถุนายน 2556 31 พฤษภาคม 2559 1 ปี (ต่ออีก 2 ปี) 2 ปี 53 วัน
- DKSH - คลังสินค้า I, J	16 มกราคม 2555 15 มกราคม 2565 10 ปี 7 ปี 282 วัน
ระยะเวลาต่อสัญญาเช่า	(นับจากวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าครั้งแรก)
เงื่อนไขอื่นๆ	(ดูในรายงานประกอบ)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า			
ประมาณการอัตราค่าเช่าและอัตราค่าบริการตามสัญญา และตามสภาพตลาดปกติ			
- จากค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า	: คูณในตารางประมาณการกระแสเงินสด		
- จากค่าเช่าและค่าบริการตามสภาพตลาดปกติ	: คูณในตารางประมาณการกระแสเงินสด		
อัตราครอบครอง / เข้าใช้ทรัพย์สิน (Occupancy Rate)			
- ระหว่างเช่าตามสัญญา	: 100% (สมมติฐานตามสัญญาเช่า)		
- เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า (จนถึงปีที่ 25)	: 97% (สำรองสำหรับอัตราว่างและเพื่อนี่สัญญา 3%)		
- ปีที่ 26	: 80% (สำรองสำหรับอัตราว่างและเพื่อนี่สัญญา 20%)		
- ปีที่ 27	: 70% (สำรองสำหรับอัตราว่างและเพื่อนี่สัญญา 30%)		
- ปีที่ 28 ไกล่สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน	: 50% (สำรองสำหรับอัตราว่างและเพื่อนี่สัญญา 50%)		
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ			
การบริหารตามรายละเอียดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามที่ได้รับแจ้ง)			
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)		
- วันที่เริ่มสัญญา	: 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่คาดว่าจะเช่าลงทุนครั้งแรก)		
- อายุสัญญาบริหาร	: 30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ (ขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา)		
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร			
ปีที่	วันเริ่มต้นสัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์	วันครบรอบสัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์	
1)	1 พฤศจิกายน 2557	31 ธันวาคม 2557	: 215,151.49 บาท
2)	1 มกราคม 2558	31 ธันวาคม 2558	: 1,307,653.91 บาท
3)	1 มกราคม 2559	31 ธันวาคม 2559	: 1,408,626.01 บาท
4)	1 มกราคม 2560	31 ธันวาคม 2560	: 1,512,627.28 บาท
5)	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2561	: 1,619,748.58 บาท
6)	1 มกราคม 2562	31 ธันวาคม 2562	: 1,730,083.52 บาท
7)	1 มกราคม 2563	31 ธันวาคม 2563	: 1,843,728.51 บาท
8)	1 มกราคม 2564	31 ธันวาคม 2564	: 1,960,782.86 บาท
9)	1 มกราคม 2565	31 ธันวาคม 2565	: 2,081,348.83 บาท
10)	1 มกราคม 2566	31 ธันวาคม 2566	: 2,205,531.77 บาท
11)	1 มกราคม 2567	31 ธันวาคม 2567	: 2,543,792.27 บาท
12)	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	: 3,723,318.41 บาท
13)	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	: 3,835,017.96 บาท
14)	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	: 3,950,068.50 บาท
15)	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	: 4,068,570.56 บาท
16)	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	: 4,190,627.68 บาท
17)	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	: 4,316,346.51 บาท
18)	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	: 4,445,836.90 บาท
19)	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	: 4,579,212.01 บาท
20)	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	: 4,716,588.37 บาท
21)	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	: 4,858,086.02 บาท
22)	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	: 5,003,828.60 บาท
23)	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	: 5,153,943.46 บาท
24)	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	: 5,308,561.77 บาท
25)	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	: 5,467,818.62 บาท
26)	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	: 5,631,853.18 บาท
27)	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	: 5,797,851.01 บาท
28)	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	: 3,951,573.94 บาท (พิจารณาค่าใช้จ่ายสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินวันที่ 3 สิงหาคม 2584)
- สำหรับในช่วงแรก ก่อนทำสัญญาบริหาร (ระหว่าง 9 เม.ย.2557 - 31 ต.ค.2557) บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยเฉลี่ยจากค่าใช้จ่ายในการบริหารปีแรก			
- สำหรับในช่วงสุดท้าย (ระหว่าง 1 ม.ค.2584 - 3 ต.ค.2584) บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยเฉลี่ยจากค่าใช้จ่ายในการบริหารปีสุดท้าย			
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหารดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าอุทการ ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ เบี้ยประกันภัย ตลอดจนค่าซ่อมแซมส่วนที่สึกหรอ			
ค่าบริหารจัดการ ค่าอุทการและค่าการตลาด (หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า) : (อ้างอิงตามการบริหารข้างต้น)			
ค่าดูแลซ่อมบำรุงในระหว่างการเช่า	: 1.00%	ของรายได้รวม (ทั้งนี้ผู้เช่าต้องคืนให้อยู่ในสภาพดี ยกเว้นการเสื่อมสภาพ)	
ค่าภาษีโรงเรือน			
- จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ในสัญญา	-	(ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามการบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริการแล้ว)	
- จากอัตราค่าเช่าตลาดหลังสิ้นสุดสัญญา	-	(ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามการบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริการแล้ว)	
ค่าประกันภัย	-	(ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามการบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริการแล้ว)	
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน (อายุอาคาร 2 ปี)	: 1.00%	ของรายได้รวม (ทั้งนี้ผู้เช่าต้องคืนให้อยู่ในสภาพดี ยกเว้นการเสื่อมสภาพ)	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	: 10.50%		
อัตราผลตอบแทน (Reversionary Yield)	: 0.00%		

12.2 ส่วนของพื้นที่ผลิตไฟฟ้าพลังแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) สมมติฐานในการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

คลังสินค้า WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km. 18

ส่วนของพื้นที่ผลิตไฟฟ้าพลังแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)

สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน	
เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) ของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามระยะเวลาเช่า 25 ปี และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Subjects to the Proposed Property Management Agreement by Property Fund) ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน)
วันที่ประเมินมูลค่า	: 9 เมษายน 2557
วันที่คาดว่าจะเช่าลงทุนครั้งแรก (กำหนดตามเงื่อนไขของทรัสต์ฯ)	: 1 พฤศจิกายน 2557
สิทธิการเช่าพื้นที่หลังคา	: บริษัทฯ พิจารณาตามร่างสัญญาเช่าเป็นเกณฑ์
พื้นที่เช่าหลังคา	: 23,976.30 ตารางเมตร
ระยะเวลาการเช่าของสัญญา	: 25 ปี (พิจารณาอ้างอิงตามอายุของเครื่องจักรและอุปกรณ์และระยะเวลาสนับสนุนจากภาครัฐ)
วันที่เริ่มสัญญาเช่า	: 30 เมษายน 2557
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	: 29 เมษายน 2582
ค่าเช่าพื้นที่หลังคา	: (ดูรายละเอียดในร่างสัญญาเช่าแนบท้าย)
รายละเอียดสัญญาเช่าโดยสังเขป	
ผู้เช่า	พื้นที่เช่าหลังคา
กลุ่มบริษัทย่อยของ บริษัท WHA Corporation จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท WHA Corporation จำกัด (มหาชน)	: 23,976.30 ตารางเมตร (อ้างอิงตามร่างสัญญาเช่า)
เงื่อนไขอื่นๆ	: (ดูในรายงานประกอบ)
สมมติฐานในการประเมินมูลค่า	
บริษัทฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ตามพื้นที่เช่าหลังคาสุทธิ โดยอ้างอิงตามนโยบายการสนับสนุนการรับซื้อไฟฟ้าของภาครัฐระยะเวลา 25 ปี และอายุการใช้งานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ประกอบ ทั้งนี้สมมติฐานว่าอายุการใช้งานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ประกอบสามารถใช้งานได้ต่อเนื่องได้ถึง 25 ปีและได้รับการดูแลรักษาอย่างดี	
อัตราการใช้พื้นที่ / เข้าใช้ทรัพย์สิน (Occupancy Rate)	
- ระหว่างเช่าตามสัญญา	: 100% (สมมติฐานตามร่างสัญญาเช่า)
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	
การบริหารตามรายละเอียดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะรวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)	
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- วันที่เริ่มสัญญา	: 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่คาดว่าจะเช่าลงทุนครั้งแรก)
- อายุสัญญาบริหาร	: 30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ (ขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา)
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	: - (ไม่พิจารณา รวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหารดังกล่าวรวมค่าธุรการ ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และเบี้ยประกันภัยต่างๆ	
ค่าบริหารจัดการ ค่าธุรการและค่าการตลาด	: - (ไม่พิจารณา รวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
ค่าดูแลซ่อมบำรุงในระหว่างการเช่า	: - (ไม่พิจารณา รวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
ค่าภาษีโรงเรือน	
- จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ในสัญญา	: - (ไม่พิจารณา รวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
- จากอัตราค่าเช่าตลาดหลังสิ้นสุดสัญญา	: - (ไม่พิจารณา รวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
ค่าประกันภัย	: - (ไม่พิจารณา รวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	: 10.50%
อัตราผลตอบแทน (Reversionary Yield)	: 0.00%

13. สรุปผลการประเมินมูลค่า

13.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน – โดยวิธีคิดจากรายได้

รายการ	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
	ณ วันที่จะลงทุน	ณ วันที่ประเมินมูลค่า
- ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า	1,374,000,000	1,361,000,000
- ส่วนของพื้นที่ผลิตไฟฟ้าพลังแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)	8,000,000	7,800,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	1,382,000,000	1,368,800,000

- มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) ของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดิน (For the remaining period of Land Lease Agreement) 26 ปี 276 วัน และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้น แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน) เท่ากับ 1,382,000,000.- บาท (หนึ่งพันสามร้อยแปดสิบล้านบาท)
- มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) ของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดิน (For the remaining period of Land Lease Agreement) และตามเงื่อนไขร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่ประเมินมูลค่า 9 เมษายน 2557 เท่ากับ 1,368,800,000.- บาท (หนึ่งพันสามร้อยหกสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)

13.2 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) – เพื่อตรวจสอบผล

- ที่ดิน (สิทธิการเช่า) : 210,000,000.- บาท (สองร้อยสิบล้านบาทถ้วน)
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง : 1,172,000,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



 Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายสุรศักดิ์ สิมปอารยะกุล

กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.003

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายศุภกร รัตนดิเรก

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายการที่ 2

ที่ดินและอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23”

ภายในซอยเสาชางกลาง-บางกระเทียม

แยกจากถนนบางนา-บางปะกง (ทางหลวงหมายเลข 34)

บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23+400 (ฝั่งขาออก)

ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

(เลขที่อ้างอิง R0141/2014)



สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินและอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23”
ภายในซอยเสาชางกลาง-บางกระเทียม
แยกจากถนนบางนา-บางปะกง (ทางหลวงหมายเลข 34)
บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23+400 (ฝั่งขาออก)
ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

1. เลขที่อ้างอิง : R0141/2014
2. ชื่อลูกค้า / เจ้าของสิทธิ์ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
3. วันที่ประเมินมูลค่า : 9 เมษายน พ.ศ. 2557
4. วัตถุประสงค์ของรายงาน : ให้ทราบมูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) และตามเงื่อนไขร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Subjects to Property Management Agreement by Property Fund) สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ภายในซอยเสาชางกลาง-บางกระเทียม แยกจากถนนบางนา-บางปะกง (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23+400 (ฝั่งขาออก) ประมาณ 650.0 เมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่ในตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
6. รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินและใบอนุญาตก่อสร้างเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินและอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23” พร้อมสาธารณูปโภคอื่นๆ เพื่อประกอบกิจการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้:-

- **ที่ดิน**

เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินจำนวนรวม 4 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวม 65 ไร่ 21.9 ตารางวา (65.05475 ไร่ หรือ 26,021.90 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดซอยสาธารณะประโยชน์ประมาณ 8.00 เมตร มีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 490.0 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้าโครงการ ปัจจุบันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23”

- **อาคารสิ่งปลูกสร้าง**

อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานจำนวน 3 หลัง พร้อมสาธารณูปโภคโครงการได้แก่ โรงอาหาร ลานจอดรถ และถนนภายในโครงการ เป็นต้น มีผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์แล้วทั้งหมด

โดยลักษณะคลังสินค้า มีลักษณะเป็นคลังสินค้าทั่วไป (Warehouse Farm) ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการครบครัน มีพื้นที่รับน้ำหนักปลอดภัย 3.0-4.5 ตันต่อตารางเมตร ความสูงจากระดับพื้น 10.0-12.0 เมตร มีรายละเอียดอาคารโดยสรุปดังนี้

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม)	พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง (ตร.ม)
1)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน – พื้นที่เช่า	(รวมพื้นที่ลาดฟ้า)	
1.1)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน C1 (Menlo Worldwide)	7,404.00	47,257.50
1.2)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน A1 (Nissan Motor)	9,324.00	
1.3)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน A2 (Nissan Motor)	9,792.00	
1.4)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน B2 (Nissan Motor)	4,356.00	
1.5)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน B3 (Nissan Motor)	15,048.00	
1.6)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน C2 (Nissan Motor)	6,084.00	
1.7)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน B1 (Starbucks Coffee)	7,704.00	7,550.00
	- พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน	6,012.00	
	- พื้นที่ห้องเย็น (รวมถึง Cold room+Ante room)	1,692.00	
	รวมอาคารคลังสินค้า – พื้นที่เช่า	59,712.00	54,807.50

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ใช้สอย อาคาร (ตร.ม)	พื้นที่ตามใบอนุญาต ก่อสร้าง (ตร.ม)
2) สาธารณูปโภคโครงการและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			
2.1)	อาคารมีระดับเพลิง	115.00	รวมอยู่ที่ 47,257.50
2.2)	โรงอาหาร	184.00	218.00
2.3)	ปั๊มน้ำ	1 ชุด	
2.4)	ถนนภายในและลานคอนกรีตพร้อมระบบท่อระบายน้ำ	27,900.00	29,400.00
2.5)	รั้วและประตูรั้ว สูงประมาณ 2.00 เมตร	1,457.00	-
2.6)	ป้ายสัญลักษณ์โครงการ	1 ชุด	-
2.7)	งานภูมิสถาปัตยกรรม (รวมถึงฐานรากเสาธง, ศาลพระภูมิ, ฯลฯ)	1 ชุด	-

- **รายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ**

(อ้างอิงตามสำเนาสัญญาเช่า)

- **รายละเอียดสาระสำคัญตามข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับ)**

คู่สัญญา : ทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

วัตถุประสงค์ : เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ฯ

วันที่จะเริ่มสัญญา : 1 พฤศจิกายน 2557 (เข้าลงทุนครั้งแรก)

ระยะเวลาบริหาร : 30 ปี

ค่าตอบแทนบริหาร : อ้างอิงตามสัญญาบริหารฯ (ดูตารางในรายงาน)

เงื่อนไขที่สำคัญ : ค่าตอบแทนในการบริหารได้รวมถึงค่าธุรกรรม ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และเบี้ยประกันภัย

7. สาธารณูปโภคใกล้เคียง : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และทางสาธารณประโยชน์

8. ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีม่วง” (บริเวณหมายเลข อ”1-5) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ (พ.ศ. 2557)
- ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่องเขตควบคุมมลพิษ ในท้องที่เขตจังหวัดสมุทรปราการ

9. โครงการพัฒนาของรัฐ : ไม่มี

10. เอกสารสิทธิ :

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	5533	77	33128	0	2	63.1
2	5534	76	33129	0	2	63.0
3	8504	83	1271	10	2	80.0
4	18265	1	1119	53	0	15.8
รวมเนื้อที่ดิน				65	0	21.9

สิทธิในที่ดิน : ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : 1) โฉนดเลขที่ 5533, 5534 และ 8504 ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
2) โฉนดเลขที่ 18265 ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

11. การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน : เพื่อการอุตสาหกรรม (ประเภทคลังสินค้า)

12. วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

12.1 ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน	
เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน)
วันที่ประเมินมูลค่า	9 เมษายน 2557
วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก (กำหนดตามเงื่อนไขของทรัสต์ฯ)	1 พฤศจิกายน 2557
เนื้อที่ดิน 65 - 0 - 21.9 ไร่	26,415.90 ตารางวา
พื้นที่อาคาร	
พื้นที่ใช้สอยรวม (Gross Floor Area - GFA)	59,712.00 ตารางเมตร (อ้างอิงจากแบบแปลนอาคารและสภาพอาคารปัจจุบัน)
พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง	54,807.50 ตารางเมตร
- คลังสินค้า B1	7,550.00 ตารางเมตร
- คลังสินค้า A1, A2/1, A2/2, B2, B3/1, B3/2, B3/3, C1, C2, โรงอาหาร, บัอมยวม, อาคารปั้มดับเพลิง	47,257.50 ตารางเมตร
พื้นที่เช่าสุทธิรวม (Net Lettable Area - NLA)	59,835.00 ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)
- Menlo Worldwide - คลังสินค้า C1	7,453.00 ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)
- Nissan Motor - คลังสินค้า A1, A2/1, A2/2, B2, B3/1, B3/2, B3/3, C2	44,813.00 ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)
- Starbucks Coffe - คลังสินค้า B1	7,569.00 ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)
รายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยสังเขป	
สัญญาเช่า	วันที่เริ่มสัญญา วันที่สิ้นสุดสัญญา ระยะเวลาเช่า ระยะเวลาเช่าคงเหลือ
- Menlo Worldwide - คลังสินค้า C1	1 มีนาคม 2556 28 กุมภาพันธ์ 2561 5 ปี 3 ปี 326 วัน
- Nissan Motor - คลังสินค้า A1, A2/1, A2/2, B2, B3/1, B3/2, B3/3, C2	1 กันยายน 2556 31 มีนาคม 2561 4 ปี 182 วัน 8 ปี 357 วัน
- Nissan Motor - คลังสินค้า A1, A2/1, A2/2, B3/1, B3/2, B3/3, C3	1 เมษายน 2561 31 มีนาคม 2566 5 ปี 3 ปี 357 วัน
- Starbucks Coffee - คลังสินค้า B1	1 มิถุนายน 2556 31 พฤษภาคม 2566 10 ปี 9 ปี 53 วัน
ระยะเวลาต่อสัญญาเช่า	(นับจากวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าครั้งแรก)
เงื่อนไขอื่นๆ	(ดูในรายงานประกอบ)
สมมติฐานในการประเมินมูลค่า	
ประมาณการอัตราค่าเช่าและอัตราค่าบริการตามสัญญา และตามสภาพตลาดปกติ	
- จากค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า	ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสด
- จากค่าเช่าและค่าบริการตามสภาพตลาดปกติ	ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสด
อัตราการใช้พื้นที่ / เช่าใช้ทรัพย์สิน (Occupancy Rate)	
- ระหว่างเช่าตามสัญญา	100% (สมมติฐานตามสัญญาเช่า)
- เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า	97% (สำรองสำหรับอัตราว่างและเผื่อหนี้สูญ 3%)
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าบริการตามรายละเอียดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามที่ได้รับแจ้ง)	
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท คับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- วันที่เริ่มสัญญา	1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก)
- อายุสัญญาบริหาร	30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ (ขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา)
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	

สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน				
ปีที่	วันที่เริ่มสัญญาบริหาร อสังหาริมทรัพย์	วันที่ครบรอบปีสัญญา บริหารอสังหาริมทรัพย์		
1)	1 พฤศจิกายน 2557	31 ธันวาคม 2557	: 159,932.15	.-บาท
2)	1 มกราคม 2558	31 ธันวาคม 2558	: 972,040.22	.-บาท
3)	1 มกราคม 2559	31 ธันวาคม 2559	: 1,047,097.50	.-บาท
4)	1 มกราคม 2560	31 ธันวาคม 2560	: 1,124,406.49	.-บาท
5)	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2561	: 1,204,034.76	.-บาท
6)	1 มกราคม 2562	31 ธันวาคม 2562	: 1,286,051.88	.-บาท
7)	1 มกราคม 2563	31 ธันวาคม 2563	: 1,370,529.50	.-บาท
8)	1 มกราคม 2564	31 ธันวาคม 2564	: 1,457,541.46	.-บาท
9)	1 มกราคม 2565	31 ธันวาคม 2565	: 1,547,163.78	.-บาท
10)	1 มกราคม 2566	31 ธันวาคม 2566	: 1,639,474.77	.-บาท
11)	1 มกราคม 2567	31 ธันวาคม 2567	: 1,890,919.60	.-บาท
12)	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	: 2,767,716.46	.-บาท
13)	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	: 2,850,747.96	.-บาท
14)	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	: 2,936,270.39	.-บาท
15)	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	: 3,024,358.50	.-บาท
16)	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	: 3,115,089.26	.-บาท
17)	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	: 3,208,541.94	.-บาท
18)	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	: 3,304,798.19	.-บาท
19)	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	: 3,403,942.14	.-บาท
20)	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	: 3,506,060.41	.-บาท
21)	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	: 3,611,242.22	.-บาท
22)	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	: 3,719,579.48	.-บาท
23)	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	: 3,831,166.86	.-บาท
24)	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	: 3,946,101.87	.-บาท
25)	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	: 4,064,484.93	.-บาท
26)	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	: 4,186,419.48	.-บาท
27)	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	: 4,312,012.06	.-บาท
28)	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	: 4,441,372.42	.-บาท
29)	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	: 4,574,613.59	.-บาท
30)	1 มกราคม 2586	31 ธันวาคม 2586	: 4,711,852.00	.-บาท
- สำหรับในช่วงต้นก่อนทำสัญญาบริหาร (ระหว่าง 9 เม.ย. - 31 ต.ค.) บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยเฉลี่ยจากค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงปีแรก				
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหารดังกล่าวรวม ค่าบูรณาการ ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และเบี้ยประกันภัย				
ค่าบริหารจัดการ ค่าบูรณาการและค่าการตลาด (หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า) : - บาท (อ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น)				
ค่าดูแลซ่อมบำรุงในระหว่างเช่า : 1.00% ของรายได้รวม (ทั้งนี้ผู้เช่าต้องคืนให้อยู่ในสภาพดี ยกเว้นการเสื่อมสภาพ)				
ค่าภาษีโรงเรือน				
- จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ในสัญญา : - (ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)				
- จากอัตราค่าเช่าตลาดหลังสิ้นสุดสัญญา : - (ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)				
ค่าประกันภัย : - (ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)				
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน : 1.00% ของรายได้รวม (ทั้งนี้ผู้เช่าต้องคืนให้อยู่ในสภาพดี ยกเว้นการเสื่อมสภาพ)				
อัตราคิดลด (Discount Rate) : 9.00%				
อัตราผลตอบแทน (Reversionary Yield) : 7.50%				

12.2 ส่วนของพื้นที่ผลิตไฟฟ้าพลังแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน	
เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	: มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) ของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามระยะเวลาเช่า 25 ปี และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน)
วันที่ประเมินมูลค่า	: 9 เมษายน 2557
วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก (กำหนดตามเงื่อนไขของทรัสต์ฯ)	: 1 พฤศจิกายน 2557
สิทธิการเช่าพื้นที่หลังคา	: บริษัทฯ พิจารณาตามร่างสัญญาเช่าเป็นเกณฑ์
พื้นที่เช่าหลังคา	: 50,641.04 ตารางเมตร
ระยะเวลาการเช่าของสัญญา	: 25 ปี (พิจารณาอ้างอิงตามอายุของเครื่องจักรและอุปกรณ์และระยะเวลาการสนับสนุนจากภาครัฐ)
วันที่เริ่มสัญญาเช่า	: 1 พฤศจิกายน 2557
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	: 31 ตุลาคม 2582
ค่าเช่าพื้นที่หลังคา	: (ดูรายละเอียดในร่างสัญญาเช่าแนบท้าย)
รายละเอียดสัญญาเช่าโดยสังเขป	
ผู้เช่า	: <u>พื้นที่เช่าหลังคา</u>
กลุ่มบริษัทย่อยของ บริษัท WHA Corporation จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท WHA Corporation จำกัด (มหาชน)	: 50,641.04 ตารางเมตร (อ้างอิงตามร่างสัญญาเช่า)
เงื่อนไขอื่นๆ	: (ดูในรายงานประกอบ)
สมมติฐานในการประเมินมูลค่า	
บริษัทฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ตามพื้นที่เช่าหลังคาสุทธิ โดยอ้างอิงตามนโยบายการสนับสนุนการรับซื้อไฟฟ้าของภาครัฐระยะเวลา 25 ปี และอายุการใช้งานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ประกอบ ทั้งนี้สมมติฐานว่าอายุการใช้งานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ประกอบสามารถใช้ต่อเนื่องได้ถึง 25 ปีและได้รับการดูแลรักษาอย่างดี	
อัตราการใช้พื้นที่ / เข้าใช้ทรัพย์สิน (Occupancy Rate)	
- ระหว่างเช่าตามสัญญา	: 100% (สมมติฐานตามร่างสัญญาเช่า)
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
การบริหารตามรายละเอียดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะรวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลั่งสินค้าแล้ว)	
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- วันที่เริ่มสัญญา	: 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก)
- อายุสัญญาบริหาร	: 30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ (ขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา)
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหารดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธุรการ ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ เบี้ยประกันภัย ตลอดจนค่าซ่อมแซมส่วนที่สึกหรอ	
ค่าบริหารจัดการ ค่าธุรการและค่าการตลาด	: - (ไม่พิจารณา รวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลั่งสินค้าแล้ว)
ค่าดูแลซ่อมบำรุงในระหว่างการเช่า	: 0.0% (ไม่พิจารณา รวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลั่งสินค้าแล้ว)
ค่าภาษีโรงเรือน	
- จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ในสัญญา	: - (ไม่พิจารณา รวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลั่งสินค้าแล้ว)
- จากอัตราค่าเช่าตลาดหลังสิ้นสุดสัญญา	: - (ไม่พิจารณา รวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลั่งสินค้าแล้ว)
ค่าประกันภัย	: - (ไม่พิจารณา รวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลั่งสินค้าแล้ว)
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	: 0.00% (ไม่พิจารณา รวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลั่งสินค้าแล้ว)
อัตราคิดลด (Discount Rate)	: 10.50%
อัตราผลตอบแทน (Reversionary Yield)	: 0.00%

13. สรุปผลการประเมินมูลค่า

13.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน – โดยวิธีคิดจากรายได้

รายการ	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
	ณ วันที่จะลงทุน	ณ วันที่ประเมินมูลค่า
- ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า	1,857,000,000	1,829,000,000
- ส่วนของพื้นที่ผลิตไฟฟ้าพลังแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)	18,000,000	17,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	1,875,000,000	1,846,000,000

- มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน) เท่ากับ 1,875,000,000.- บาท (หนึ่งพันแปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
- มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) และตามเงื่อนไขร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่ประเมินมูลค่า 9 เมษายน 2557 เท่ากับ 1,846,000,000.- บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

13.2 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) – เพื่อตรวจสอบผล

- ที่ดิน (กรรมสิทธิ์) : 727,000,000.- บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง : 1,148,000,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



Knight Frank
 Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล

กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.003

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายศุภกร รัตนดิเรก

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายการที่ 3

ที่ดินและอาคารคลังสินค้าพร้อมสาธารณูปโภคอื่นๆ

“คลังสินค้า WHA Ladkrabang Distribution Center Phase1 และ Phase2”

ปัจจุบันเช่าโดยบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ภายในโครงการไอซีดี (สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง ลาดกระบัง)

ถนนเจ้าคุณทหาร แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

(เลขที่รายงาน R0142/2014)



สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินและอาคารคลังสินค้าพร้อมสาธารณูปโภคอื่น ๆ
“คลังสินค้า WHA Ladkrabang Distribution Center Phase1 และ Phase2”
ปัจจุบันเช่าโดยบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
ภายในโครงการไอซีดี (สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง ลาดกระบัง)
ถนนเจ้าคุณทหาร แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

1. เลขที่อ้างอิง : R0142/2014 และ VL/or/L441/2557
2. ชื่อลูกค้า/เจ้าของสิทธิ์ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
3. วันที่ประเมินมูลค่า : 9 เมษายน พ.ศ. 2557
4. วัตถุประสงค์ของรายงาน : ให้ทราบมูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) และตามเงื่อนไขร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ภายในโครงการไอซีดี (สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง ลาดกระบัง) แยกจากถนนเจ้าคุณทหาร ไปทางทิศใต้ประมาณ 300.0 เมตร ในแขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
6. รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิที่ดินและใบอนุญาตก่อสร้างเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินและอาคารคลังสินค้าพร้อมสาธารณูปโภคสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ เพื่อประกอบกิจการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้:-
 - **ที่ดิน**
ประกอบด้วย เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 38139 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 35 ไร่ (หรือ 14,000 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม (ตัวแอล) มีหน้ากว้างติดโครงการไอซีดี (สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง ลาดกระบัง) ประมาณ 14.0 เมตร ด้านหลังติดคลองสี่ประมาณ 160.0 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 752.0 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้า ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้าพร้อมสาธารณูปโภคสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- **อาคารสิ่งปลูกสร้าง**

อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานจำนวน 2 หลัง (คลังสินค้า WHA Ladkrabang Distribution Center Phase1 และ Phase2) พร้อมสาธารณูปโภคอื่นๆ ปัจจุบันคลังสินค้า Phase1 มีผู้ใช้ประโยชน์แล้ว ส่วนคลังสินค้า Phase2 ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว และจะมีผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ภายในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2557

โดยลักษณะคลังสินค้า มีลักษณะอาคาร Modern Built-to-Suit Warehouse ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการครบครัน มีพื้นรับน้ำหนักปลอดภัย 4.5 ตันต่อตารางเมตร ความสูงจากระดับพื้น 12.00 เมตร มีรายละเอียดอาคารโดยสรุปดังนี้

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	ขนาดอาคาร (เมตรxเมตร)	พื้นที่ตามแบบแปลน (ตารางเมตร)	พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง (ตารางเมตร)
1) อาคารคลังสินค้า Phase1	120.00 x 141.00	18,155.97	17,955.00
- พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน 2 ชั้น (สูง 12.00 ม. รับน้ำหนัก 4.5 ตัน/ตร.ม.)		18,155.97	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			
- ป้อมยาม	1 ชุด		
- ถนนคสล.และลานคอนกรีตพร้อมระบบท่อระบายน้ำ		14,508.00	
- รั้วและประตูรั้ว สูงประมาณ 2.00 เมตร		325.00 ม.	
2) อาคารคลังสินค้า Phase2	120.00 x 135.00	17,163.62	16,934.00
- พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน 2 ชั้น (สูง 12.00 ม. รับน้ำหนัก 4.5 ตัน/ตร.ม.)		17,163.62	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			
- ถนนคสล.และลานคอนกรีตพร้อมระบบท่อระบายน้ำ		6,010.00	
- รั้วและประตูรั้ว สูงประมาณ 2.00 เมตร		435.00 ม.	
รวมทั้งหมด		35,319.59	34,889.00

- **รายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (อ้างอิงตามสำเนาสัญญาเช่า)**

(ดูรายละเอียดในรายงาน)

- **รายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ**

(อ้างอิงตามสำเนาสัญญาเช่า)

• **รายละเอียดสาระสำคัญตามข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับ)**

- คู่สัญญา : ทรัสตีกระทำในนามของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- วัตถุประสงค์ : เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ฯ
- วันที่จะเริ่มสัญญา : 1 พฤศจิกายน 2557 (เข้าลงทุนครั้งแรก)
- ระยะเวลาบริหาร : 30 ปี
- ค่าตอบแทนบริหาร : อ้างอิงตามสัญญาบริหารฯ (ดูตารางในรายงาน)
- เงื่อนไขที่สำคัญ : ค่าตอบแทนในการบริหารได้รวมถึง ค่าธุรการ ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และเบี้ยประกันภัย

7. **สาธารณูปโภคใกล้เคียง** : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และทางสาธารณประโยชน์
8. **ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง**: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเม็ดมะปราง” (บริเวณหมายเลข อ.3) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทคลังสินค้า” ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
9. **โครงการพัฒนาของรัฐ** : ไม่มี
10. **เอกสารสิทธิ** :

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
			ไร่	งาน	ตารางวา
38139	18	5599	35	0	00

- สิทธิในที่ดิน : ถือกรรมสิทธิ (Freehold)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : 1) ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
2) แบ่งเช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี โดยบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด วันที่ 26 ธันวาคม 2554

11. การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน : เพื่อการอุตสาหกรรม (ประเภทคลังสินค้า)

12. วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

12.1 ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน					
เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	:	มูลค่าตลาดบนสมมติฐานเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% และตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Assumption that the Construction is 100% Completed and Tenancy) และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน)			
วันที่ประเมินมูลค่า	:	9 เมษายน 2557			
วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก (กำหนดตามเงื่อนไขของทรัสต์ฯ)	:	1 พฤศจิกายน 2557			
เนื้อที่ที่ดิน 35 ไร่	:	14,000.00	ตารางวา		
พื้นที่อาคาร					
พื้นที่ใช้สอยรวม (Gross Floor Area - GFA)	:	35,319.59	ตารางเมตร (คำนวณจากแบบแปลนอาคาร)		
พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง	:	34,889.00	ตารางเมตร		
- LF Logistics (Phase1)	:	17,955.00	ตารางเมตร		
- LF Logistics (Phase2)	:	16,934.00	ตารางเมตร		
พื้นที่เช่าสุทธิรวม (Net Lettable Area - NLA)	:	35,092.97	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
- LF Logistics (Phase1)	:	18,155.97	ตารางเมตร		
- แม็คกรุ๊ป (Phase2)	:	12,597.00	ตารางเมตร		
- ว่าง (Phase2)	:	4,340.00	ตารางเมตร		
รายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยสังเขป					
สัญญาเช่า		<u>วันที่เริ่มสัญญา</u>	<u>วันที่สิ้นสุดสัญญา</u>	<u>ระยะเวลาเช่า</u>	<u>ระยะเวลาเช่าคงเหลือ</u>
- LF Logistics (Phase1)	:	1 ตุลาคม 2554	30 กันยายน 2569	15 ปี	12 ปี 175 วัน
- แม็คกรุ๊ป Phase2)	:	15 มีนาคม 2558	14 มีนาคม 2568	10 ปี	10 ปี 134 วัน
ระยะเวลาต่อสัญญาเช่า	:	(นับจากวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าครั้งแรก)			
เงื่อนไขอื่นๆ	:	(ดูในรายงานประกอบ)			
สมมติฐานในการประเมินมูลค่า					
ประมาณการอัตราค่าเช่าและอัตราค่าบริการตามสัญญา และตามสภาพตลาดปกติ					
- จากค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า	:	ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสด			
- จากค่าเช่าและค่าบริการตามสภาพตลาดปกติ	:	ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสด			
อัตราการครอบครอง / เข้าใช้ทรัพย์สิน (Occupancy Rate)					
- ระหว่างเช่าตามสัญญา	:	100%	(สมมติฐานตามสัญญาเช่า)		
- เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า	:	97%	(สำรองสำหรับอัตราว่างและเงื่อนไขสัญญา 3%)		
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ					
การบริหารตามรายละเอียดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามที่ได้รับแจ้ง)					
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)			
- วันที่เริ่มสัญญา	:	1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก)			
- อายุสัญญาบริหาร	:	30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ (ขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา)			
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	:				

สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน

ปีที่	วันเริ่มต้นสัญญาบริหารฯ	วันครบรอบสัญญาบริหารฯ			
1)	1 พฤศจิกายน 2557	31 ธันวาคม 2557	:	69,416.36	.-บาท
2)	1 มกราคม 2558	31 ธันวาคม 2558	:	421,900.73	.-บาท
3)	1 มกราคม 2559	31 ธันวาคม 2559	:	454,478.31	.-บาท
4)	1 มกราคม 2560	31 ธันวาคม 2560	:	488,033.22	.-บาท
5)	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2561	:	522,594.78	.-บาท
6)	1 มกราคม 2562	31 ธันวาคม 2562	:	558,193.19	.-บาท
7)	1 มกราคม 2563	31 ธันวาคม 2563	:	594,859.55	.-บาท
8)	1 มกราคม 2564	31 ธันวาคม 2564	:	632,625.89	.-บาท
9)	1 มกราคม 2565	31 ธันวาคม 2565	:	671,525.23	.-บาท
10)	1 มกราคม 2566	31 ธันวาคม 2566	:	711,591.55	.-บาท
11)	1 มกราคม 2567	31 ธันวาคม 2567	:	820,727.73	.-บาท
12)	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	:	1,201,289.39	.-บาท
13)	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	:	1,237,328.07	.-บาท
14)	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	:	1,274,447.92	.-บาท
15)	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	:	1,312,681.35	.-บาท
16)	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	:	1,352,061.80	.-บาท
17)	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	:	1,392,623.65	.-บาท
18)	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	:	1,434,402.35	.-บาท
19)	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	:	1,477,434.43	.-บาท
20)	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	:	1,521,757.46	.-บาท
21)	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	:	1,567,410.18	.-บาท
22)	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	:	1,614,432.48	.-บาท
23)	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	:	1,662,865.46	.-บาท
24)	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	:	1,712,751.42	.-บาท
25)	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	:	1,764,133.97	.-บาท
26)	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	:	1,817,057.99	.-บาท
27)	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	:	1,871,569.73	.-บาท
28)	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	:	1,927,716.82	.-บาท
29)	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	:	1,985,548.32	.-บาท
30)	1 มกราคม 2586	31 ธันวาคม 2586	:	2,045,114.77	.-บาท
- สำหรับในช่วงต้นก่อนทำสัญญาบริหาร (ระหว่าง 9 เม.ย. - 31 ต.ค.) บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยเฉลี่ยจากค่าใช้จ่ายในการบริหารช่วงปีแรก					
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหารดังกล่าวรวม ค่าธุรกรรม ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และค่าเบี้ยประกันภัยต่างๆ					
ค่าบริหารจัดการ ค่าธุรกรรมและค่าการตลาด (หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า) :			(อ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น)		
ค่าซ่อมแซมส่วนที่สึกหรอในระหว่างการเช่า :			1.00%	ของรายได้รวม (ทั้งนี้ผู้เช่าต้องคืนให้อยู่ในสภาพดี ยกเว้นการเสื่อมสภาพ)	
ค่าภาษีโรงเรือน					
- จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ในสัญญา :			- (ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)		
- จากอัตราค่าเช่าตลาดหลังสิ้นสุดสัญญา :			- (ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)		
ค่าประกันภัย :			- (ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)		
ค่าเช่าที่ดินกับการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อปักเสาพาดสายไฟฟ้า :			1,980		
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน (อายุอาคาร 2 ปี) :			1.00%	ของรายได้รวม (ทั้งนี้ผู้เช่าต้องคืนให้อยู่ในสภาพดี ยกเว้นการเสื่อมสภาพ)	
อัตราคิดลด (Discount Rate) :			9.00%		
อัตราผลตอบแทน (Reversionary Yield) :			7.50%		

13. สรุปผลการประเมินมูลค่า

13.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน - โดยวิธีคิดจากรายได้

รายการ	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
	ณ วันที่จะลงทุน	ณ วันที่ประเมินมูลค่า
- ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า	1,023,000,000	1,022,000,000

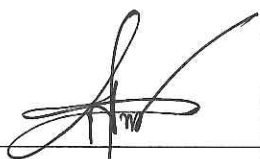
- มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน) เท่ากับ 1,023,000,000.- บาท (หนึ่งพันยี่สิบสามล้านบาท)
- มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) และตามเงื่อนไขร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่ประเมินมูลค่า 9 เมษายน 2557 เท่ากับ 1,022,000,000.- บาท (หนึ่งพันยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)

13.2 สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน – เพื่อตรวจสอบผล

- ที่ดิน (กรรมสิทธิ์) : 355,000,000.- บาท (สามร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง : 699,000,000.- บาท (หกร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



Knight Frank
 Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล

กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒม.003

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายศุภกร รัตนดิเรก

ภาคผนวก 3 :
ประมาณการงบกำไรขาดทุนและ
การปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปี
ตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ
สิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทุนทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 (“ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน รวมทั้งข้อมูลทั่วไปและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ในการเข้าไปลงทุนในกรรมสิทธิ์ของที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในโครงการต่างๆ เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้โอนไปยังกองทุนทรัสต์และปราศจากข้อมูลกิจกรรมในอดีต ในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนทรัสต์ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหารซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานดังกล่าว ควรใช้ความระมัดระวัง

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ข้าพเจ้าเห็นว่างบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ และเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทุนทรัสต์ที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากประมาณการที่ตั้งไว้ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ของผลสำเร็จที่ประมาณการตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว



ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 มีเพียงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานซึ่งมิได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้นประมาณการตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควร ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า รวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในการเข้าไปลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ของอาคารและอุปกรณ์ในโครงการต่างๆ และมีใช้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น ในรายงานนี้ข้าพเจ้าไม่ได้ยอมรับหรือรับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น

อโนทัย ลิทธิวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442

บริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

21 ตุลาคม พ.ศ. 2557

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

	หมายเหตุ	กรณี พื้นฐาน ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	ข 1.1)	325.92
ดอกเบี้ยรับ	ข 1.2)	0.66
รวมรายได้		326.58
ค่าเช่าที่ดิน	ข 2)	14.19
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ข 3)	2.78
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		309.61
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	ข 4)	15.58
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ค้ำจ่าย	ข 5)	27.32
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	ข 6)	64.88
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร		201.83
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการค้ำจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์		27.32
หักออก รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		(10.27)
บวกกลับ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง		3.44
บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า		10.08
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน		232.40
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		8.28
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวม		240.68
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	ข 8)	100.00
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน (ล้านบาท)		240.68
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ¹		308.37
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)		0.75
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.03
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.78
ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss)		
จากการค้ำจ่ายของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง²		
- การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.60
- การคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย (บาท) ²		0.18
การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.78

1 จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ได้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 4,480 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10.40 บาท

2 ในกรณีที่ราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดลดลง และมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss) จากการค้ำจ่ายของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการค้ำจ่ายเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติค้ำจ่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเดบิตของรายได้ค้ำเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากับตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงผลอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากับลดค้ำจ่ายสัญญาเช่าเท่านั้น

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ก ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) มีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงและ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเพื่อนำเสนอต่อนักลงทุนในการประกอบการพิจารณาการลงทุน โดยกองทรัสต์มีความประสงค์จะระดมทุนโดยการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 3,269 ล้านบาท และกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 1,370 ล้านบาท และใช้เงินมัดจำจากผู้เช่าจำนวนไม่เกิน 125 ล้านบาท เพื่อให้กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินมูลค่ารวมไม่เกิน 4,764 ล้านบาท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม พ.ศ. 2557

กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม.18)

สิทธิการเช่าในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่ดินตามโฉนด 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า A B CD (นับเป็น 1 หลัง) EF (นับเป็น 1 หลัง) GH (นับเป็น 1 หลัง) I และ J จำนวนรวม 7 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 72,179.48 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม.18)

2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม.23)

กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 65 ไร่ 21.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน รวมจำนวน 3 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 59,835.00 ตารางเมตร รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23)

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

3) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2

กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด เนื้อที่ดินตาม โฉนด 35 ไร่ และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน Phase 1 และ อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน Phase 2 รวมจำนวน 2 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 35,092.97 ตารางเมตร รวมถึง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและ สำนักงานของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง

อีกทั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้า เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา กับบริษัทร่วมทุน โดยมี กำหนดระยะเวลาเช่าตามระยะเวลาของสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง ประมาณ 25 ปี ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) รวมพื้นที่หลังคา 23,976.30 ตารางเมตร
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23) รวมพื้นที่หลังคา 50,641.04 ตารางเมตร

ทั้งนี้ การเช่าดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับต่อเมื่อผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง อย่างไรก็ตาม คาดว่าสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23) จะมีผลบังคับใช้ก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่หลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23) ยังไม่มีผลบังคับใช้หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทร่วมทุน และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ซึ่งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด) จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์

ทางเข้าออกของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 เป็นทางเข้าออกที่ติดต่อกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเชื่อมต่อกับ การรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางผ่านเข้าออกของโครงการสู่ถนนสาธารณะ โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ นอกจากนี้สำหรับที่ดินที่บึงสาพาดสายไฟฟ้าเข้าโครงการนั้น เป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการเพื่อให้ กองทรัสต์สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่บึงสาพาดสายไฟฟ้าได้ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

พื้นที่อาคารที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีรายละเอียดของผู้เช่าดังนี้

โครงการ	ชื่อผู้เช่า	ตารางเมตร	ร้อยละ
WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม.18)	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	25,853.35	15.46
	บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด	19,944.99	11.93
	บริษัท คากะ อิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,692.69	2.80
	บริษัท เอพีแอล โลจิสติกส์ เอสวีจีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	2.60
	บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ¹	4,337.69	2.60
	บริษัท เคอร์รี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	2.60
	บริษัท เมิน โล เวลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	2.60
	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	2.60
WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม.23)	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	44,813.00	26.82
	บริษัท สตาร์บักส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด	7,569.00	4.53
	บริษัท เมิน โล เวลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	7,453.00	4.46
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	18,155.97	10.86
	บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ²	12,597.00	7.54
	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า ³	4,340.00	2.60
	รวมพื้นที่ให้เช่า	167,107.45	100.00

- โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม.18) อาคาร H ขณะนี้บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้ชำระค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนแก่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) โดยอาคารหลังนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการเจรจาทำสัญญาเช่าและบริการระยะยาวกับผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่ไม่ค่อยไปกว่าอัตราเช่าที่ผู้เช่าเดิมชำระ เป็นเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารคลังสินค้าโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ทั้งนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 ต่อเดือนเป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าในกรณีที่ไม่มีผู้เช่าคลังสินค้าโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 165 บาทเป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปี บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าวไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท ทั้งนี้เมื่อครบ 3 ปีแล้วหากยังไม่มีผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบในการชำระค่าเช่าแต่อย่างใด

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ

ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ก่อตั้งกองทรัสต์พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล วันที่ที่ได้จัดทำข้อมูลทางการเงินนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

1) รายได้

สรุปข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณรายได้ มีดังต่อไปนี้

1.1) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ของกองทรัสต์ที่มาจากอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าอาคาร และรายได้ค่าเช่าหลังคา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ-อาคาร

กองทรัสต์ได้ตั้งสมมติฐานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีกรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และหลังคาอาคารคลังสินค้าในปัจจุบัน และมีระยะเวลาเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าไปลงทุน

ทั้งนี้ พื้นที่บางส่วนของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า โดยค่าเช่าและค่าบริการที่ใช้ในการประมาณการรายได้ในครั้งนี้เป็นตัวเลขที่มีการยืนยันจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายได้จากค่าเช่าหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์

รายได้ส่วนที่มาจากค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กับบริษัทร่วมทุน และในส่วนของรายได้ที่มาจากค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23) เป็นไปตามที่ระบุในร่างสัญญาเช่าที่ยืนยันโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) โดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี โดยสัญญาจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 และสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2582

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

ข้อสมมติฐานในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการกำหนดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนดระหว่างผู้เช่ากับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีกรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และหลังคาอาคารคลังสินค้าในปัจจุบัน ซึ่งในสัญญาระบุว่าหากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาบริการก่อนครบอายุสัญญาดังกล่าวสิ้นสุด ผู้เช่ายินยอมจ่ายชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวทั้งจำนวน หรือผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ายึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการทั้งจำนวน โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ในกรณีพื้นฐานมีมูลค่ารวม 325.92 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ-อาคาร มูลค่า 322.64 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าหลังคา มูลค่า 3.28 ล้านบาท

1.2) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับมาจากเงินมัดจำที่ผู้เช่าวางมัดจำไว้เพื่อประกันการเช่า โดยกองทรัสต์จะนำเงินมัดจำรับที่เหลือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้นโดยประมาณการผลตอบแทนเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนตลาดในปัจจุบันของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 1 ปี

2) ค่าเช่าที่ดิน

กองทรัสต์ตั้งสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับค่าเช่าที่ดิน เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในปัจจุบัน

3) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บหนี้จากผู้เช่า ค่าประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน และค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ โดยค่าใช้จ่ายเหล่านี้รวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้กำหนดสมมติฐานให้เป็นไปตามร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีระยะเวลาครอบคลุมสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

4) ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์ จะเรียกเก็บตามที่ระบุในสัญญา โดยจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี
ของราคาทุนของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

นอกจากค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ยังประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการ
ดำเนินงาน เช่น ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนใน
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี และที่ปรึกษาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการ
ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ ค่าใช้จ่ายในการ
บริหารกองทรัสต์สำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 นั้นถือเอาจำนวน
ที่ระบุไว้ในร่างสัญญาที่มีและการประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ค่าธรรมเนียมทรัสต์รายปี จะเรียกเก็บตามที่ระบุในสัญญา โดยจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของ
ราคาทุนของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์รายปี จะเรียกเก็บได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.043 สำหรับมูลค่าทุนจดทะเบียน
1,000 ล้านบาทแรกของกองทรัสต์ และอัตราไม่เกินร้อยละ 0.038 ต่อปีสำหรับมูลค่าที่เกินกว่าทุนจดทะเบียน
1,000 ล้านบาทแรกแต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาทของมูลค่าทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

5) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่ายมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์
ซึ่งจ่ายโดยกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์
โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

6) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,370 ล้านบาทจากสถาบันการเงิน โดยจะมีอัตราดอกเบี้ย
ที่อ้างอิงอัตรา MLR

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

7) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงตามมูลค่ายุติธรรมและไม่มี การคิดค่าเสื่อมราคา โดยเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นประจำทุกๆ 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินครั้งสุดท้ายหรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอย่างมีสาระสำคัญ อสังหาริมทรัพย์ถูกคาดการณ์ว่าจะได้รับการตีราคาใหม่ทุกๆ 2 ปี และทำการสอบทานมูลค่าในแต่ละปี ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตามผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

8) ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 คำนวณจากสมมติฐานอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนในอัตราร้อยละ 100 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสด ส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี (ถ้ามี) อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนจริงอาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้

9) รายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditures)

ประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 มีการสมมติฐานว่าไม่มีรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ในรอบประมาณการนี้ โดยหากในอนาคตต้องมีการปรับปรุง ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

10) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี ที่มีผลบังคับใช้ในรอบบัญชีเริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์คาดว่ามาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาที่จัดทำประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 คาดว่าจะไม่มีผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานข้างต้นอย่างเป็นสาระสำคัญ

11) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่น ๆ ดังนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมตลอดช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องของกฎหมายภาษีหรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ/ร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ

12) การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ในข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานอย่างมีสาระสำคัญ คืออัตราดอกเบี้ยของค่าเช่าและค่าบริการ

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน การจัดทำวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

12) การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) (ต่อ)

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงและผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆอาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ

การเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละสินทรัพย์ โดยระหว่างปีประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 จะมีผู้เช่าจำนวน 3 รายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งได้แก่บริษัท อิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เคอรี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) ที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนดในระหว่างปีประมาณการและปัจจุบันยังไม่มี การเริ่มดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าและบริการดังกล่าว สมมติฐานกรณีฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยนั้นอยู่ที่ร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่อการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนดังแสดงในตารางนี้

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558									
	ประมาณการ จำนวนเงิน ปันส่วนแบ่ง กำไร	ประมาณการ จำนวนเงิน แบ่งส่วนทุน	ประมาณการ จำนวนเงิน ปันส่วนแบ่งกำไร และส่วนทุน	ประมาณการ การปันส่วนแบ่ง กำไรต่อหน่วย	ประมาณการการ แบ่งส่วนทุน ต่อหน่วย	ประมาณการ การปันส่วนแบ่งกำไร และส่วนทุนต่อหน่วย	ประมาณ อัตรา ปันส่วนแบ่ง กำไร	ประมาณ อัตราการแบ่ง ส่วนทุน	ประมาณ อัตรา ปันส่วนแบ่ง กำไรและ ส่วนทุน
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
ต่ำกว่ากรณีฐาน 5 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน	230.57	8.21	238.78	0.75	0.02	0.77	7.19	0.26	7.45
กรณีฐาน	232.40	8.28	240.68	0.75	0.03	0.78	7.24	0.26	7.50
สูงกว่ากรณีฐาน 5 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน	234.24	8.33	242.57	0.76	0.03	0.79	7.30	0.26	7.56

ทั้งนี้ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่ 10.40 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ค นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานมีดังนี้

1) หลักเกณฑ์ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

เนื่องจากประมาณการงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วย ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการและกำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้รับจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน แต่มิได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

2) การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ โดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ค่าเช่าที่ดินรับรู้โดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ค นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินค่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

4) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์สินทรัพย์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนนี้

ภาคผนวก 4 :

หนังสือรับรองจากทรัพย์สิน

ทอ. 003/2557

วันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2557

เรื่อง หนังสือรับรองของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ซึ่งจะเข้าทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2556 ขอรับรองว่า บริษัทฯตกลงที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ซึ่งบริษัทฯจะมีสิทธิ และหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้ศึกษาเอกสารซึ่ง บริษัท คดับลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ยื่นต่อสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นครั้งแรกเรียบร้อยแล้ว ซึ่งประกอบไปด้วยเอกสารดังต่อไปนี้

(1) ร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ระหว่างบริษัท คดับลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ (“ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์”)

(2) ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ และบริษัท คดับลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(3) แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (แบบ 69-REIT)

(4) รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท จะลงทุน

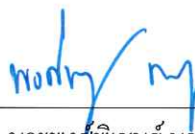
เอกสารออกเลขที่ ทอ. 003/2557



ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอรับรองว่าร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงประกาศอื่นที่ออกตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และบริษัทฯ มีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

อนึ่ง บริษัทฯ สงวนสิทธิในการยกเลิกคำรับรองของบริษัทตามหนังสือรับรองฉบับนี้ในกรณีที่ปรากฏว่าข้อเท็จจริงซึ่งอ้างถึงในเอกสารที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่ระบุไว้ข้างต้นได้เปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ และการยกเลิกคำรับรองดังกล่าวไม่เป็นการขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ
เพื่อและในนามของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด


(นายพงศ์พิเชษฐ์ นานานุกูล)