

## หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เสนอขาย

### หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุและไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

แหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินมาจาก

(1) การระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน	3,162,900,000	บาท
1.1 เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมไม่เกิน	2,846,610,000	บาท
1.2 เสนอขายต่อผู้ลงทุนอื่นไม่เกิน	316,290,000	บาท
(2) เงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองในวงเงินทั้งสิ้นไม่เกิน	1,300,000,000	บาท
(3) เงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน	55,000,000	บาท
รวมจำนวนเงินที่ได้จากแหล่งเงินทุนทั้งสิ้นไม่เกิน	4,517,900,000	บาท
โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน	4,190,000,000	บาท

โดยมีหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 316,290,000 หน่วย

ราคาเสนอขาย 10 บาทต่อหน่วย และมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์เท่ากับ 9.4454<sup>1</sup> บาท

วัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้ของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุน

ไปลงทุนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใน

1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) และ

2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)

**ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์)**

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

**ทรัสต์**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

**ที่ปรึกษาทางการเงิน**

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

**ผู้จัดการการจัดจำหน่าย**

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน วันที่ 27 มิถุนายน 2559

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม วันที่ 22-25 และ 28 พฤศจิกายน 2559

สำหรับผู้ลงทุนอื่น วันที่ 29 พฤศจิกายน-1 ธันวาคม 2559

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อที่กำหนดได้

ในกรณีที่มียอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์เท่ากับหรือมากกว่าจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ในวันที่ 26 ตุลาคม 2559 คณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งภายหลังการลดทุนดังกล่าว มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์จะมีค่าเท่ากับ 9.4205 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้มีผลใช้บังคับและยังเป็นเจ้าของหน่วยทรัสต์อยู่ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รู้หรือควรได้รู้ว่ามีแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

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

**คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน**

## สารบัญ

	หน้า
คำจำกัดความ	ก
<b>ส่วนที่ 1</b>	
<b>สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)</b>	
1. สาระสำคัญของกองทรัสต์	
2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์	
<b>ส่วนที่ 2</b>	
<b>ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์</b>	
1. ปัจจัยความเสี่ยง.....	1-1
2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์.....	2-1
3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์.....	3-1
4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์.....	4-1
5. ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจาก การเพิ่มทุนครั้งที่สอง.....	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. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์.....	15-1
16. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง.....	16-1
<b>ส่วนที่ 3</b>	
<b>ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์</b>	
1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
2. การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรร	
3. ประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้	
<b>ส่วนที่ 4</b>	
<b>การรับรองความถูกต้องของข้อมูล</b>	
1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์	
2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน	
<b>ภาคผนวก 1</b>	
<b>สัญญาก่อตั้งทรัสต์</b>	
<b>ภาคผนวก 2</b>	
<b>สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์</b>	

- ภาคผนวก 3** ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560
- ภาคผนวก 4** งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี 2557, 2558 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559
- ภาคผนวก 5** ข้อมูลผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์

## คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักจูงความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ที่จัดตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ ตามประกาศ ทจ. 49/2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) <ol style="list-style-type: none"><li>(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ</li><li>(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น ซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด</li><li>(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ</li></ol>
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยเพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือการให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ หมายความว่ารวมถึงค่าบริการส่วนกลาง (Common Area Management Fee) และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค และ/หรือ การให้บริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ WHA	หมายถึง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม
ทรัสต์	หมายถึง	นิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT)
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (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 ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	หมายถึง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ หรือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในฐานะผู้รับประโยชน์ภายใต้

		สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	หมายถึง	บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ โดยเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์
รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555
วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2559
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทรัสต์
สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาดังต่อไปนี้ (1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (2) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (3) สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) (4) สัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) (5) สัญญาตกลงกระทำการ (6) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed)	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งได้ลงนามระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์เพื่อโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ ในทรัพย์สินจากผู้ก่อตั้งทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งได้ลงนามระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือ ในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่ม

<p>ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก</p>	<p>หมายถึง</p>	<p>ทุนครั้งที่หนึ่ง และทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง</p>
	<p>หมายถึง</p>	<p>โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ซึ่งได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2</li> <li>(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18)</li> <li>(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)</li> </ol>
<p>ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง</p>	<p>หมายถึง</p>	<p>โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ซึ่งได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)</li> <li>(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)</li> <li>(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)</li> </ol>
<p>ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง</p>	<p>หมายถึง</p>	<p>โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)</li> <li>(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)</li> </ol>
<p>ทรัพย์สินอื่น</p>	<p>หมายถึง</p>	<p>ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p>

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเชเอ พรีเมียม โกรท

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

#### 1. สารสำคัญของกองทรัสต์

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

#### 1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

**คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์** ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายและมูลค่าที่เสนอขาย

— จำนวนหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง	ไม่เกิน 316,290,000 หน่วย
— มูลค่าเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง	ไม่เกิน 3,162,900,000 บาท

**มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2559** 9.4454 บาท\*

**หมายเหตุ:** \* มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกคือ 10 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ในช่วงการดำเนินงานของกองทรัสต์ภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์ คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยในการลดทุนชำระแล้วครั้งล่าสุดของกองทรัสต์ตามมติคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2559 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับ 9.4205 บาทต่อหน่วยภายหลังการลดทุนชำระแล้วดังกล่าว

#### ราคาเสนอขาย

— การเพิ่มทุนครั้งที่สอง	10 บาทต่อหน่วย
--------------------------	----------------

#### ลักษณะการเสนอขายและสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
ส่วนที่ 1 เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)	284,661,000 <sup>1,2</sup>
ส่วนที่ 2 เสนอขายต่อผู้ลงทุนอื่น (บุคคลในวงจำกัดที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษ (Private Placement) และ/หรือ ประชาชนทั่วไป (Public Offering))	31,629,000 <sup>1</sup>
(1) เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน	ผู้จัดการการจำกัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย



ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
(2) เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย	และผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) มีดุลยพินิจในการพิจารณากำหนดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับนักลงทุนแต่ละประเภทดังกล่าว รวมทั้งอาจพิจารณาเพิ่มหรือลดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับนักลงทุนในประเทศ และนักลงทุนในต่างประเทศ (Claw Back/Claw Forward) โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนในประเทศและนักลงทุนในต่างประเทศแต่ละประเภทดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด
(3) ผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่าย	
(4) ผู้ลงทุนในต่างประเทศซึ่งจะเป็นการขายผ่านผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)	

หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> จำนวนหน่วยข้างต้น ไม่รวมส่วนของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ในแต่ละประเภท

<sup>2</sup> รวมส่วนที่เสนอขายต่อดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนประมาณ 47,443,500 หน่วย โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะคิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายจริงได้ทั้งหมดหลังจากปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ และส่วนของนักลงทุนสถาบันซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

(โปรดดูคานียามของนักลงทุนแต่ละประเภทในส่วนที่ 3 ของแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน)

**ผู้จัดการการจัดจำหน่าย**

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวจำนวนไม่เกิน 3,162.90 ล้านบาท เงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,300 ล้านบาท และเงินประกันค่าเช่าจำนวนไม่เกิน 55 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 4,517.90 ล้านบาท ไปลงทุนใน โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)

## 1.3 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ปัจจุบันกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้นจำนวน 6 โครงการ ประกอบด้วย (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) (4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4) (5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และ (6) โครงการ

WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) โดยรวมทั้งสิ้นมีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 342,247.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 169,473.59 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 359 ไร่ 2 งาน 32.8 ตารางวา (สามารถศึกษารายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม)

ในการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ ได้แก่

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ดีมีพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 62,105.25 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 62,105.25 ตารางเมตร เป็นสำคัญ) พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,378.90 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 50,143.60 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดประมาณ 66 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 95,110.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 1,350.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 59,986.30 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่เช่าหลังคาเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar Rooftop) โดยไม่รวมหลังคาของอาคารเลขที่ 7/1 และ 7/2 (อาคาร AAL Phase 1 และอาคาร AAL Phase 2) บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 99 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา

รวม 2 โครงการ มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 159,141.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 3,728.90 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 110,129.90 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 166 ไร่ 36 ตารางวา

รายละเอียดทรัพย์สิน	คลังสินค้าและอาคารสำนักงาน		หลังคา		อายุเฉลี่ยของอาคาร <sup>2</sup>	อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ <sup>1</sup>
	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ <sup>1</sup> (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ <sup>1</sup> (ร้อยละ)		
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง						

รายละเอียดทรัพย์สิน	คลังสินค้าและอาคารสำนักงาน		หลังคา		อายุเฉลี่ยของอาคาร <sup>*2</sup>	อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ <sup>*1</sup>
	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ <sup>*1</sup> (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ <sup>*1</sup> (ร้อยละ)		
<p>1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลดหารพิจิตร กม.5)</p> <p>- สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินรวม 1 โฉนด เนื้อที่ตามโฉนด 66 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา</p> <p>- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ</p>	64,031.00	97.40 <sup>*3</sup>	50,143.60	<sup>*4</sup>	2 ปี 6 เดือน	6 ปี 7 เดือน
<p>2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)</p> <p>- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนด เนื้อที่ตามโฉนดรวม 99 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา</p> <p>- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ</p>	95,110.00	100.00	59,986.30	<sup>*4</sup>	3 ปี 1.5 เดือน	3 ปี 0.5 เดือน
<b>รวม</b>	<b>159,141.00</b>	<b>98.97</b>	<b>110,129.90</b>	<b><sup>*4</sup></b>	<b>2 ปี 10 เดือน</b>	<b>4 ปี 5 เดือน</b>

- หมายเหตุ:** \*<sup>1</sup> อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะก่อตั้งทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน
- \*<sup>2</sup> อายุเฉลี่ยของอาคารในแต่ละโครงการ คำนวณด้วยวิธีเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่ของอาคารคลังสินค้าในแต่ละโครงการ ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2559
- \*<sup>3</sup> อัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) คำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา คือ 62,105.25 ตร.ม.
- \*<sup>4</sup> ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) และ 15 ปี (โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นมีสิทธิจะขอชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาต่อไปอีก 10 ปี) สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ต่อไป

### 1.3.1 สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ทรัพย์สิน	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน(ล้านบาท)	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้(ล้านบาท)	
		บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด* <sup>1</sup>	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด* <sup>2</sup>
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	1,539	1,405	1,409
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	2,651	2,603	2,421
<b>รวม</b>	<b>4,190</b>	<b>4,008</b>	<b>3,830</b>

**หมายเหตุ:** \*<sup>1</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 9 พฤษภาคม 2559 สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) และฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2559 สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะก่อตั้งทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)

\*<sup>2</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2559 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะก่อตั้งทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)

### สรุปสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
<b>WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)</b>		
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 - เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 92.5 ในปี 1-24 และหลังจากนั้นเท่ากับร้อยละ 90.0 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 95.00 หรือ ร้อยละ 100.00 แล้วแต่อาคาร - เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ต่อตารางเมตรต่อเดือน)	160 บาท	- คลังสินค้า C1, C2, D1 และ D2: 190 บาท - คลังสินค้าอื่นๆ : 150 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.50	ร้อยละ 10.00
<b>WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)</b>		
อัตราการเช่าเฉลี่ย(Occupancy Rate)	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 - เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95.00	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 - เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95.00

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ต่อตารางเมตรต่อเดือน)	160 บาท	- คลังสินค้า AAL: 180 บาท - คลังสินค้าอื่นๆ: 150 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.25
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.50

โปรดพิจารณารายละเอียดมูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ราคาประเมิน และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่ามีสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการณ์ที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ (ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ โปรดพิจารณาข้อมูลในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)

### 1.3.2 ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ในทรัพย์สินในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,190 ล้านบาท สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณ 364 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 9.51<sup>1</sup> ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้เนื่องจาก

(1) เมื่ออ้างอิงจากอัตราประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (Projected Cash Distribution per Unit - DPU) ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 ที่จัดทำโดยบริษัทฯ และสอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชี โดยเปรียบเทียบระหว่างกรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่มและกรณีที่มีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนในกรณีที่มีการลงทุนเพิ่มที่ไม่ดีไปกว่ากรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่ม คือจากประมาณ 0.78 บาทต่อหน่วยทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งประกอบด้วยประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 0.69 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และการแบ่งส่วนทุนเท่ากับ 0.09 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็นประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง ซึ่งประกอบด้วยประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 0.70 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และการแบ่งส่วนทุนเท่ากับ 0.09 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (คำนวณจากสมมติฐานหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สองประมาณ 316.29 ล้านหน่วย) ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของสมมติฐานที่สำคัญของประมาณการ โปรดพิจารณาข้อมูลในส่วนที่ 2 ข้อ 5 ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า หลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

<sup>1</sup> ตามประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนดให้บริษัทฯ ชี้แจงถึงความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน เมื่อกองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 5

(2) หากเปรียบเทียบอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายคืนทุน (Total Distributable Yield) และอัตราเงินปันผล (Dividend Yield) ของกองทรัสต์กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกับกองทรัสต์ และมีขนาดมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 3,000 ล้านบาทขึ้นไป พบว่าอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายคืนทุน และอัตราเงินปันผลของกองทรัสต์สามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์และกองทุนรวมดังกล่าว

**ตารางแสดงอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายคืนทุน และอัตราเงินปันผล  
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์<sup>\*1</sup>**

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายคืนทุน (Total Distributable Yield) (ร้อยละ)	อัตราเงินปันผล (Dividend Yield) (ร้อยละ) <sup>*2</sup>
HPF	7.77%	7.77%
TFUND	6.32%	6.32%
TLOGIS	6.62%	6.62%
TGROWTH (มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 7.13 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม)	6.67%	6.67%
WHAPF (มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 5.34 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม)	5.76%	5.76%
AMATAR (มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 24.02 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม)	6.89%	6.89%
TREIT (มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 23.66 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม)	7.17%	5.43%
<b>ค่าเฉลี่ย</b>	<b>6.74%</b>	<b>6.49%</b>
WHART (กรณีมีการกู้ยืม ประมาณร้อยละ 28.59 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม) <sup>*3</sup>	7.91%	7.01%
WHART (กรณีไม่มีเงินกู้ยืมเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง)	7.38%	6.48%

หมายเหตุ: <sup>\*1</sup> อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายคืนทุนสำหรับ HPF TFUND TLOGIS TGROWTH WHAPF และ TREIT คำนวณจากเงินปันผลจ่ายในระยะเวลา 1 ปี ย้อนหลัง สำหรับ AMATAR คำนวณจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังแบบ annualized basis (เนื่องจากการจัดตั้งและดำเนินงานต่ำกว่าหนึ่งปี) และราคาตลาดของหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์คำนวณเฉลี่ย 10 วันทำการ (10-21 ตุลาคม 2559)

<sup>\*2</sup> อัตราเงินปันผลเป็นอัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมการแบ่งส่วนทุนจากประกาศการจ่ายลดทุน

<sup>\*3</sup> อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุน โดยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สองจะมีจำนวนประมาณ 4,020 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์มีอยู่เดิมตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 จำนวน 2,720.00 ล้านบาท และประมาณการเงินกู้ยืมสำหรับการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองจำนวนสูงสุดในช่วงเงินไม่เกิน 1,300 ล้านบาท สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนจำนวน 13,881.82 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 จำนวน 9,426.82 ล้านบาท และมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองรวมเงินที่ได้จากการระดมทุนจำนวนไม่เกิน 4,517.90 ล้านบาท

(3) การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นั้น ถือเป็นทางเลือกในการลงทุนที่มีรูปแบบความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างจากการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทอื่นๆ เช่น ตราสารหนี้ ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน (Investment Diversification) ให้แก่นักลงทุนได้ในระดับหนึ่ง

(4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการที่กองทรัสต์มีขนาดใหญ่ขึ้น ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องในการซื้อขายเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมมีคุณภาพและศักยภาพสูงตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์โลจิสติกส์ของประเทศ และมีความหลากหลายด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งจะช่วยเพิ่มความหลากหลายด้านแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่กองทรัสต์

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมของความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สินดังกล่าวได้ ใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

### 1.3.3 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยได้มอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันและ ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ ให้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ภายใต้การกำกับดูแลโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

## 1.4 การกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน กองทรัสต์ได้ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดย ณ สิ้นงวด 30 มิถุนายน 2559 กองทรัสต์มีการกู้ยืมทั้งสิ้น 2,720 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.85 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยเมื่อรวมเงินกู้ยืมปัจจุบันกับการกู้ยืมของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หากกองทรัสต์เบิกใช้เงินกู้ยืมระยะยาวเต็มจำนวน 1,300 ล้านบาท กองทรัสต์จะมีหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดประมาณไม่เกิน 4,020 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละประมาณ 28.83 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดวงเงินกู้และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 2.6.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

## 1.5 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้

ข้อมูลที่จะระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีตและเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ระบุอยู่ใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560” และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่รับรองหรือรับประกันข้อมูลในส่วนนี้ และไม่รับรองหรือรับประกันการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ระบุในประมาณการ รวมตลอดจนไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผลหรือถูกต้อง เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

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

**ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560**

	กรณีพื้นฐาน	
	ล้านบาท	ล้านบาท
	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม <sup>1</sup>	อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม <sup>2</sup>
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	716.09	1,061.65
ดอกเบี้ยรับ	2.44	4.23
<b>รวมรายได้</b>	<b>718.53</b>	<b>1,065.88</b>
ค่าเช่าที่ดิน	15.24	22.24
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ <sup>3</sup>	10.28	19.76
<b>กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>693.01</b>	<b>1,023.88</b>
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	55.75	80.77
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ตัดจ่าย	42.00	67.37
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	122.63	171.58
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร</b>	<b>472.63</b>	<b>704.16</b>
<b>หักออก</b> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(34.74)	(58.14)
<b>บวกกลับ</b> ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง	2.74	4.94
<b>บวกกลับ</b> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	20.63	31.92
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร</b>	<b>461.26</b>	<b>682.88</b>
<b>บวกกลับ</b> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์	42.00	67.37
<b>บวกกลับ</b> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	16.76	24.52
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน</b>	<b>520.02</b>	<b>774.77</b>
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน<sup>4</sup></b>	<b>518.98</b>	<b>773.22</b>

ประมาณจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)



-การปันส่วนแบ่งกำไร	460.34	681.51
-การแบ่งส่วนทุน	58.64	91.71
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน	518.98	773.22

**ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)<sup>\*5</sup>**

-การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย	0.69	0.70
-การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.09	0.09
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.78	0.79

**ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)<sup>\*6</sup>**

-อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร	6.90%	7.01%
-อัตราการแบ่งส่วนทุน	0.90%	0.90%
อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน	7.80%	7.91%

- หมายเหตุ:**
- \*<sup>1</sup> อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนแล้ว 6 โครงการ
  - \*<sup>2</sup> อสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่มอ้างอิงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนเพิ่ม
  - \*<sup>3</sup> ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับส่วนเพิ่มทุนรวมประมาณการค่าใช้จ่ายค่าภาษีโรงเรือนจำนวน 1.1 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ค่าสาธารณูปโภค และค่าทำความสะอาด เป็นต้น จำนวน 1.7 ล้านบาท
  - \*<sup>4</sup> ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนคำนวณจากอัตราการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งทุน
  - \*<sup>5</sup> จำนวนหน่วยทรัสต์ เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยคำนวณมาจากหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 316.29 ล้านหน่วย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการนี้ได้
  - \*<sup>6</sup> อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน คำนวณจากราคาเสนอขายที่ราคา 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับการปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นที่ไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 ข้างต้นได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560” ที่บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 5 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560

เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 ของกองทรัสต์จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในส่วนที่ 2 ข้อ 5.2 การวิเคราะห์ความผันผวน ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวน

ของปัจจัยหลักที่กำหนดนอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

### 1.6 ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 เป็นดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	อัตราการเช่าเฉลี่ย <sup>1</sup> (ร้อยละ)			รายได้ค่าเช่า <sup>2</sup> (ล้านบาท)			กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)		
	2557	2558	งวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559	2557	2558	งวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559	2557	2558	งวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) <sup>3</sup> -สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน -กรรมสิทธิ์ในอาคาร	73.24	94.77	100.00	40.86	117.72	65.63	34.80	110.75	62.07
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) <sup>4</sup> -กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร	30.57	78.81	100.00	31.54	75.11	77.41	30.49	73.22	74.55
<b>รวม</b>				<b>72.40</b>	<b>192.83</b>	<b>144.09</b>	<b>65.28</b>	<b>183.97</b>	<b>136.62</b>

ที่มา : ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

หมายเหตุ: <sup>1</sup> อัตราการเช่าเฉลี่ยคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันสิ้นงวด หาดด้วยพื้นที่เช่าทั้งหมดในปัจจุบัน

<sup>2</sup> รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่เช่าอาคาร โดยไม่รวม รายได้จากพื้นที่เช่าลานจอดรถ rack, tunnel และ pallets

<sup>3</sup> โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) อาคารหลังแรกสร้างเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 และดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้นทั้งโครงการประมาณเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2557

<sup>4</sup> โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) อาคารหลังแรกสร้างเสร็จในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2556 และดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้นทั้งโครงการประมาณเดือนกันยายน พ.ศ. 2557

ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของทรัพย์สินก่อนที่จะมีการลงทุนโดยกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 31 ธันวาคม 2558 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ดังกล่าวได้ถูกเปิดเผยไว้ใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.6 ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินก่อนที่จะมีการลงทุนโดยกองทรัสต์

### 1.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<b>รวม</b>	9.25%	-
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	อัตราพื้นฐาน : 0.75%	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิด

		เฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน
	<b>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์</b> (Acquisition fee) : ตามที่จ่ายจริง	<b>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) :</b> กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินอื่น : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์
	<b>ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์</b> (Disposal fee) : ตามที่จ่ายจริง	<b>ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) :</b> ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์
● ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้นและไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน
● ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.50%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
● ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<b>อัตราพื้นฐาน : 3.00%</b>	<b>อัตราพื้นฐาน :</b> ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รวม ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว)
	<b>ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b> อสังหาริมทรัพย์ : ตามที่จ่ายจริง	<b>ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ :</b> ไม่เกิน 2.00% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
● ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	1.00%	ตามที่จ่ายจริง
● ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	3.00%	ไม่เกิน 3.00% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ ในส่วนที่ 2 ข้อ 10 ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

## 1.8 เงื่อนไขในการยกเลิกการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

การระดมทุนเพื่อเพิ่มทุนครั้งที่สองของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทนี้ ดำเนินการโดยมีเงื่อนไขในการยกเลิกการระดมทุนเพื่อเพิ่มทุน ดังนี้

- (1) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ บริษัทฯ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

## 2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยง ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 1 ของเอกสารฉบับนี้

### 2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

- 2.1.1 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) อาจถูกยกเลิก หรือสิ้นสุดลง ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าในโครงการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่
- 2.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 2.1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2.1.4 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง
- 2.1.5 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
- 2.1.6 ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ การไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่าและการนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า
- 2.1.7 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ให้เช่าที่ดิน หรือผู้ให้สิทธิในการใช้ที่ดิน ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาให้สิทธิในการเช่าที่ดิน หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากโครงการตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน

- 2.1.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2.1.9 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ใกล้สิ้นสุด
- 2.1.10 ความเสี่ยงจากผู้เช่าหลังคามืดข้อกำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา
- 2.1.11 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองยังมีผู้เช่าไม่เต็มพื้นที่ และสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนใกล้จะสิ้นสุดลง
- 2.1.12 ความเสี่ยงจากการหาผู้เช่าพื้นที่เช่าลานจอดรถอันเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
- 2.1.13 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสัญญาบริการจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นให้แก่กองทรัสต์
- 2.1.14 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)
- 2.1.15 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกและบักเสาพาดสายไฟฟ้า ของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 และของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)
- 2.1.16 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18)
- 2.1.17 ความเสี่ยงจากการที่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) อยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ
- 2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์**
  - 2.2.1 ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
  - 2.2.2 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
  - 2.2.3 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
  - 2.2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
  - 2.2.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์นำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้ในการลงทุน
  - 2.2.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการพึ่งพาการปฏิบัติตามสัญญาของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นในการชำระชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าที่ใช้ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ให้แก่บริษัท โปร บิซิเนส โซลูชั่น จำกัด
  - 2.2.7 ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ
  - 2.2.8 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา
  - 2.2.9 ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง
  - 2.2.10 ความเสี่ยงจากการที่การปันส่วนแบ่งกำไรอาจไม่เป็นไปตามประมาณการของผู้สอบบัญชี

## 2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- 2.3.1 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
- 2.3.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ
- 2.3.3 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 2.3.4 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 2.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- 2.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- 2.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

## 2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 2.4.1 ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
- 2.4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 2.4.3 ความเสี่ยงจากตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- 2.4.4 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 2.4.5 ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2.4.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- 2.4.7 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร
- 2.4.8 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- 2.4.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 2.4.10 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 2.4.11 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- 2.4.12 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

## ส่วนที่ 2

### **ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์**

บริษัท ดบลิเวเฮเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เลขทะเบียนบริษัท 01155557007350 โทรศัพท์ 0-2753-3159 โทรสาร 0-2753-3527 ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ของกองทรัสต์ชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust : WHART) มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการบางส่วนจากการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) โดยทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าวงอสังหาริมทรัพย์และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ การลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงินอื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ เงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการบางส่วน เมื่อหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว จะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 4,190 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)

## 1. ปัจจัยความเสี่ยง

ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในเอกสารฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตามก่อนตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ยังอาจมีความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตที่บริษัทฯ ยังไม่อาจคาดการณ์ได้ในขณะนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เชื่อว่าความเสี่ยงในปัจจุบันไม่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน ธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งในเอกสารฉบับนี้ ไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่า กองทรัสต์จะดำเนินการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงต่างๆ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทรัสต์

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

บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองโดยตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และบริษัทฯ ได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองอย่างละเอียด เพื่อให้ทราบถึงสถานะที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจสอบได้ และทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว



ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยคือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่บริษัทฯ มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรปรึกษาผู้ประกอบการวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

## 1.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

### 1.1.1 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) อาจถูกยกเลิก หรือสิ้นสุดลง ซึ่งทำให้กองทุนทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าในโครงการที่ทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์ตั้งอยู่

#### (1) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน กล่าวคือ กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 666 และ 38919 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยกองทุนทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินมีสิทธิครอบครองและใช้ประโยชน์เหนือที่ดินในโครงการดังกล่าวโดยต้องผูกพันและปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าซึ่งตั้งอยู่เหนือที่ดินดังกล่าว

ทั้งนี้ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินของกองทุนทรัสต์ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ซึ่งจะมีผลให้กองทุนทรัสต์เสียสิทธิครอบครองและการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนทรัสต์ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทุนทรัสต์

ในการนี้ เงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาแก่ผู้เช่าได้ คือหากผู้เช่าผิดสัญญา เช่น ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน โดยรวมถึงหน้าที่ใน

การชำระค่าเช่า และผู้เช่ามิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า หรือหากที่ดินที่เช่าถูกรวบรวมคืน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาจะกำหนดระยะเวลาการเช่าที่แน่นอน กองทรัสต์จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่า และกองทรัสต์ยังมีเวลาอีก 30 วัน เพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการทางการเงินโดยจะกั้นเงินสำรองไว้ในปริมาณที่เหมาะสมเป็นการล่วงหน้าเพื่อมิให้เกิดการผิดนัดชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าดังกล่าวข้างต้น

(2) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

ในการเข้าทำสัญญาเพื่อลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) เมื่อกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) และสัญญาจะซื้อจะขายอาคารคลังสินค้าเหนือที่ดินดังกล่าวกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยกองทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินมีสิทธิครอบครองและใช้ประโยชน์เหนือที่ดินในโครงการดังกล่าวโดยต้องผูกพันและปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) และกองทรัสต์ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าซึ่งตั้งอยู่เหนือที่ดินดังกล่าว

ทั้งนี้ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินของกองทรัสต์ดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ซึ่งจะมีผลให้กองทรัสต์เสียสิทธิครอบครองและการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

ในการนี้ เงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาแก่ผู้เช่าได้ คือ กรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าเกินกว่า 3 เดือน หรือประพฤติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าแก้ไขหรือปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาภายในกำหนด 60 วัน หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที โดยในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือก (ก) ให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างในที่ดินที่เช่า หรือ (ข) ให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมภาษี อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องมีหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวแก่ผู้เช่าภายใน 60 วัน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาที่มีการชำระค่าเช่าเป็นรายปี กองทรัสต์จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่าในระหว่างปี และยังมีช่วงเวลาอีก 3 เดือน ในการรวบรวมเงินมาชำระค่าเช่าก่อนที่ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์นำเงินค่าเช่ามาชำระ โดยหลังจากกองทรัสต์ได้รับการแจ้งดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์ยังมีเวลาอีก 60 วัน เพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้นอกจากนี้ บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการทางการเงินโดยจะกันเงินสำรองไว้ในปริมาณที่เหมาะสมเป็นการล่วงหน้าเพื่อมิให้เกิดการผิดนัดชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าดังกล่าวข้างต้น

(3) ทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ในการเข้าทำสัญญาเพื่อลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) สัญญาจะซื้อจะขายอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ เนื้อที่ดินดังกล่าวกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองแล้วเสร็จ กองทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน จะมีสิทธิครอบครองและใช้ประโยชน์เหนือที่ดินในโครงการดังกล่าวโดยต้องผูกพันและปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) และกองทรัสต์จะเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และทรัพย์สินอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่เหนือที่ดินดังกล่าว

ทั้งนี้ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินของกองทรัสต์ดังกล่าว จะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว ซึ่งจะมีผลให้กองทรัสต์เสียสิทธิครอบครองและการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

ในการนี้ เงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาแก่ผู้เช่าได้ คือ กรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา โดยผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้ว และมีได้มีการแก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 30 วัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงได้ โดยในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงด้วยความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าและอยู่ในที่ดินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องมีหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวแก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับจากวันที่สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ที่จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าว หรือมิได้แจ้งความประสงค์ดังกล่าวแก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน ผู้เช่ามีสิทธิขายทรัพย์สินนั้นให้ผู้อื่น ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้เช่าที่ดินที่เช่าช่วงแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ต่อไป

ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 150 วัน นับจากวันที่สัญญาจะรับปลง ถ้าพ้นระยะเวลา 150 วัน ดังกล่าวแล้ว ผู้เช่ายังไม่สามารถขายทรัพย์สินให้แก่ผู้อื่นได้ ผู้เช่าต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าและส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพปกติภายในกำหนดเวลา 30 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลา 150 วัน ดังกล่าว หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม ผู้เช่ายอมชดเชยค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญานี้ ณ ขณะนั้นบวกด้วยร้อยละ 15 ของจำนวนค่าเช่าดังกล่าว โดยคำนวณเป็นรายวันนับแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลา 30 วัน จนกว่าจะมีการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดแล้วเสร็จและส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว กับทั้งให้ผู้เช่ากลับครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงได้ทันที และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่ารื้อถอน หรือค่าขนย้ายใดๆ จากผู้ให้เช่า

อย่างไรก็ดี เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาจะมีการชำระค่าเช่าทุก 3 เดือน กองทรัสต์จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่าในระหว่าง 3 เดือน และยังมีเวลาอีก 30 วัน หลังจากกองทรัสต์ได้รับการแจ้งถึงการผิดนัดชำระค่าเช่า เพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้นอกจากนี้ บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการทางการเงินโดยจะกั้นเงินสำรองไว้ในปริมาณที่เหมาะสมเป็นการล่วงหน้าเพื่อมิให้เกิดการผิดนัดชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าดังกล่าวข้างต้น

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงภายใต้สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และการใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางประการ อาทิ ผู้ให้เช่าที่ดิน (เจ้าของที่ดิน) และ/หรือผู้ให้เช่าช่วงที่ดิน ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าที่ดินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อการใช้บังคับสัญญาเช่าช่วง และทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน หรือในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงสิ้นสุดลง ทำให้สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงด้วย หรือในกรณีที่มีข้อพิพาทเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารซึ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินที่เช่า อันทำให้เกิดความขัดข้องในการใช้อาคาร ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าผู้ให้เช่าที่ดิน และ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วงที่ดินจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

อย่างไรก็ตาม เจ้าของที่ดิน (นายศุภโชค มีอำพล นางศศิวิมล มีอำพล และนางภัทรพร วรทรัพย์ (รวมเรียกว่า “เจ้าของที่ดิน”) และผู้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง (บริษัท อรุณวงศร์ตีร์ จำกัด) เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงที่จะมีการบอกเลิกสัญญาเช่าหลักระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงจึงไม่สูงนัก และก่อนการลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทําการจากเจ้าของที่ดิน เพื่อให้คำรับรองและข้อตกลงถึงหน้าที่ต่างๆ โดยมีสาระสำคัญคือ หากผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเช่าหลัก เจ้าของที่ดินจะแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบเพื่อหาทางแก้ไขการผิดสัญญาโดยไม่ชักช้า และ/หรือ เจ้าของที่ดินตกลงที่จะไม่ยกเลิกสัญญาเช่าหลักโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วง (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำเนินการให้เจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับทราบว่กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารคลังสินค้า ลานจอดรถ สิ่งปลูกสร้างต่างๆ และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมายในอาคารคลังสินค้า ลานจอดรถ สิ่งปลูกสร้างต่างๆ และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน และผู้ให้เช่าช่วง เพื่อให้กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวได้ในวันลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง

#### 1.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) (ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก) จะครบกำหนดสัญญาเช่าในวันที่ 3 สิงหาคม 2584 สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) (ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง) จะครบกำหนดสัญญาเช่าในวันที่ 30 เมษายน 2585 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินของโครงการ WHA

Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) ซึ่งกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองจะครบกำหนด สัญญาเช่าในวันที่ 31 มีนาคม 2586 สิทธิการเช่าดังกล่าวมีอายุคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน (นับแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง) ซึ่งถือว่ามี ระยะเวลาานานพอสมควรในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

### 1.1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้น จะไม่มีความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้ อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตาม ในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความ ชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขต ของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบ และสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติม อันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ค่ารับรอง ค่ารับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่ กองทรัสต์ (สำหรับทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วน ที่ 2 ข้อ 2.4.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ได้ให้ค่ารับรอง ค่ารับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการ ชดเชยในกรณีที่มีการผิดค่ารับรอง ค่ารับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิ ได้รับชดเชยตามค่ารับรอง ค่ารับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิด ต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

### 1.1.4 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดย

ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและสำนักงานขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ ภารกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

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

#### 1.1.5 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

##### (1) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรกและในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง มีจุดเด่นในการดำเนินธุรกิจให้บริการเช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้เช่าหลักของโครงการเป็นผู้ประกอบธุรกิจชั้นนำของโลก ตัวอย่างเช่น บริษัท ฮิตาชิ ทวานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งมีสัดส่วนการเช่าพื้นที่อาคารอยู่ที่ประมาณร้อยละ 13.09 ของพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และคิดเป็นร้อยละ 8.97 ของพื้นที่เช่าอาคารรวมของทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยมีสัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเทียบกับประมาณการรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 13.05 ของรายได้รวมทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และร้อยละ 8.85 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ดังนั้น หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบต่อในด้านผลตอบแทนต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

##### (2) ทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

สำหรับโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ มีจุดเด่นในการดำเนินธุรกิจให้บริการเช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้เช่าหลักของโครงการเป็นผู้ประกอบธุรกิจรายสำคัญ

ตัวอย่างเช่น บริษัท ซีโน-แปซิฟิก เทรดิง (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งมีสัดส่วนการเช่าพื้นที่อาคารอยู่ที่ประมาณร้อยละ 24.93 ของพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และคิดเป็นร้อยละ 7.85 ของพื้นที่เช่าอาคารรวมของทรัพย์สินหลัก (ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง) รวมทั้งพบว่าสัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเทียบกับประมาณการรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 29.32 ของรายได้รวมทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และร้อยละ 9.42 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง บริษัท แอลเอฟ โลกซิติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าหลักที่มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่อาคารอยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.45 ของพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดของกองทรัสต์ ซึ่งมีสัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเทียบกับประมาณการรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.58 ของรายได้รวมทั้งหมดของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ดังนั้น หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

รายละเอียดของผู้เช่าหลักเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.5 ภาพรวมและลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ (ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก)

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เห็นว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และผู้เช่าหลักที่เช่าพื้นที่ของโครงการในปัจจุบันส่วนใหญ่เช่าทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าในลักษณะ Built-to-Suit ซึ่งเป็นอาคารคลังสินค้าที่ตอบสนองความต้องการโดยเฉพาะของลูกค้าแต่ละราย จึงมีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำที่ลูกค้าหลักดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและสำนักงานให้เข้ามาเป็นระยะเวลานาน หากในกรณีที่ลูกค้าหลักยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนดเกิดขึ้นจริง บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถหาผู้เช่ามาทดแทนในส่วนดังกล่าวได้ เนื่องจากสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง ประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและสำนักงานของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นข้างต้น



**1.1.6 ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ การไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่าและการนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า**

กรณีผู้เช่าพื้นที่ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมทั้งพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคาร ไม่ชำระค่าเช่า ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหรือนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายและกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ผลประกอบการและรายได้ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า หรือการที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กล่าวคือ รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากการให้เช่าพื้นที่และ/หรือให้บริการแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่าและ/หรือสัญญาให้บริการ หากผู้เช่าต่าง ๆ ลดความต้องการในการใช้บริการอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน หรือพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารดังกล่าว หรือหากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการของผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า และกองทรัสต์ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้หรือการหาผู้เช่ารายใหม่มีความล่าช้า จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ เงื่อนไขของสัญญาเช่าต่างๆ โดยเฉพาะสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานแบบ Built-to-Suit ยังกำหนดได้ว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าสินไหมทดแทนเท่ากับค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์มีสิทธิรับเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด เพื่อชดเชยค่าเช่าให้กับกองทรัสต์

**1.1.7 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ให้เช่าที่ดิน หรือผู้ให้สิทธิในการใช้ที่ดิน ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาให้สิทธิในการเช่าที่ดิน หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากโครงการตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน**

(1) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งกองทรัสต์โดยทรัสต์ีเช่าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 666 และ 38919 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แม้ว่ากองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องโดยชอบด้วยกฎหมาย กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงภายใต้สัญญาเช่าบางประการ อาทิ หากผู้ให้เช่าที่ดิน (เจ้าของที่ดิน) ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าที่ดินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่

เข้าได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีเพียงสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าเท่านั้น ซึ่งค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไป หรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

(2) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ซึ่งกองทรัสต์โดยทรัสต์เข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 28892 (10137) ที่ดินโฉนดเลขที่ 28896 (40913) และสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 28895 (7963) ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แม้ว่ากองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องโดยชอบด้วยกฎหมาย กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงภายใต้สัญญาเช่าบางประการ อาทิ หากผู้ให้เช่าที่ดิน (เจ้าของที่ดิน) ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าที่ดินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีเพียงสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าเท่านั้น ซึ่งค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไป หรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

(3) ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

การลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) ซึ่ง กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 129645 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แม้ว่ากองทรัสต์จะได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าช่วงต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องโดยชอบด้วยกฎหมาย กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงภายใต้สัญญาเช่าช่วงบางประการ อาทิ หากผู้ให้เช่าที่ดิน (เจ้าของที่ดิน) ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าที่ดินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ หรือหากผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ความเสี่ยงจาก

เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีเพียงสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าเท่านั้น ซึ่งค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไป หรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

#### 1.1.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทรัสต์จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาโอนสิทธิการเช่า สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้สัญญาแก่กองทรัสต์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้นกองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

#### 1.1.9 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ใกล้สิ้นสุด

เนื่องด้วยทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน หากในช่วงระยะเวลาใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่กองทรัสต์มีสิทธิอยู่ ในกรณีที่กำหนดระยะเวลาเช่าของผู้เช่าของกองทรัสต์ครบกำหนดไปก่อนและสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงของ

กองทรัสต์เหลือระยะเวลาไม่มาก กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าในระหว่างระยะเวลาสิทธิการเช่า หรือเช่าช่วงของกองทรัสต์ที่เหลืออยู่ คือ ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุการเช่าหรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่าใหม่ มาทดแทนได้ หากระยะเวลาของสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงของกองทรัสต์ที่เหลือไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่ซึ่งการขาดรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ได้

#### 1.1.10 ความเสี่ยงจากผู้เช่าพื้นที่หลังคามืดข้อกำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา

(1) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

พื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ที่ให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์นั้นยังไม่มีผู้เช่า เนื่องจากอยู่ระหว่างการรอเปิดประมูลโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาของหน่วยงานราชการ อย่างไรก็ตาม ดีดับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทร่วมทุนของ ดับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวจะมีผลจนกว่าดับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทร่วมทุนของ ดับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม นอกจากนี้กองทรัสต์ยังได้ทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาและอาจกระทบต่อการใช้สอยของผู้เช่าพื้นที่อาคารไว้แล้ว

ทั้งนี้ ในกรณีที่ดับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่หลังคาได้แล้วก็ตามกองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าผิดข้อกำหนดในสัญญาเช่าอันเป็นผลให้สัญญาเช่าพื้นที่หลังคาสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะขาดรายได้จากให้เช่าพื้นที่หลังคาได้ และในการหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่หลังคาอาจดำเนินการได้อย่างจำกัดเนื่องจากผู้เช่าจะต้องเป็นผู้เช่าที่มีธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโดยเฉพาะ

(2) ทรัสต์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

พื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงษ์น้อย 61) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะหาผู้เช่าหลังคาในส่วนนี้ไม่ได้ และอาจทำให้กองทรัสต์ไม่มีรายได้จากหลังคาตามที่คำนวณไว้ในขณะที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ด้วยเหตุดังกล่าว ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าหลังคาในส่วนนี้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 25 ปีดังกล่าว ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ดีด้อยไปกว่าเดิม อย่างไรก็ตามหากผู้เช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจัดหาเข้ามาในนั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือโดยมีค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันได้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีข้างต้น

นอกจากนี้ การดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาจกระทบต่อการใช้สอยของผู้เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัสต์สิน (All Risk Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่เช่าหลังคาได้แล้วก็ตามกองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าผิดข้อกำหนดในสัญญาเช่าอันเป็นผลให้สัญญาเช่าพื้นที่หลังคาสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะขาดรายได้จากให้เช่าพื้นที่หลังคาได้ และในการหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่หลังคาอาจดำเนินการได้ยากอย่างจำกัดเนื่องจากผู้เช่าจะต้องเป็นผู้เช่าที่มีธุรกิจที่เกี่ยวกับโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโดยเฉพาะ

(3) ทรัสต์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ระยะเวลาที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าในนั้นมีระยะเวลาที่แตกต่างกัน สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) มีระยะเวลา 25 ปี และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) มีระยะเวลา 15 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) ยังไม่มีผู้เช่า จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะหาผู้เช่าหลังคาในส่วนนี้ไม่ได้ และอาจทำให้กองทรัสต์ไม่มีรายได้จากหลังคา

ตามที่คำนวณไว้ในขณะที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ด้วยเหตุดังกล่าว หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าหลังคาในส่วนนี้ ดั่งบิลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ในช่วงระยะเวลา 25 ปีดังกล่าว ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าที่ดั่งบิลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่นจัดหาให้ นั่น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาโดยมีค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ดั่งบิลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่นยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีข้างต้น (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงการกระทำ)

สำหรับพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ที่ให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์นั้นยังไม่มีผู้เช่า จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะหาผู้เช่าหลังคาในส่วนนี้ไม่ได้ และอาจทำให้กองทรัสต์ไม่มีรายได้จากหลังคาตามที่คำนวณไว้ในขณะที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ด้วยเหตุดังกล่าว หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าหลังคาในส่วนนี้ ดั่งบิลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 15 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ในช่วงระยะเวลา 15 ปีดังกล่าว ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าที่ดั่งบิลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่นจัดหาให้ นั่น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา โดยมีค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ดั่งบิลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่นยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 15 ปีข้างต้น ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์จะให้สิทธิแก่ดั่งบิลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ดั่งบิลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในการที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 15 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ ดั่งบิลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) อย่างไรก็ดี เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 15 ปีดังกล่าวแล้ว และยังไม่มีการเช่าหลังคาจากกองทรัสต์และ ดั่งบิลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ดั่งบิลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังไม่ได้ใช้สิทธิในการเช่าหลังคา ดั่งบิลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจขอชำระค่าเช่าหลังคาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยยังคงไว้ซึ่งสิทธิในการเช่าหลังคาในช่วงระยะเวลา 10 ปี ดังกล่าว หรือ ดั่งบิลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ดั่งบิลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจใช้สิทธิในการเช่าหลังคาจากกองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงการกระทำ)

นอกจากนี้ การดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาจกระทบต่อการใช้สอยของ ผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายใดๆที่อาจเกิดขึ้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่หลังคาได้แล้วก็ตาม กองทรัสต์ ยังคงมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าอาจผิดข้อกำหนดในสัญญาเช่าอันเป็นผลให้สัญญาเช่าพื้นที่หลังคา สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะ ขาดรายได้จากให้เช่าพื้นที่หลังคาได้ และในการหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่หลังคาอาจดำเนินการได้ อย่างจำกัดเนื่องจากผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ บนหลังคาโดยเฉพาะ

ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่หลังคา ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการลงทุนครั้งแรก การลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และที่จะ ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง เพื่อที่ให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ทางดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้ดำเนินการเสริมความแข็งแรงของหลังคาและ/หรือได้มีการออกแบบโครงสร้างหลังคาและ ดำเนินการก่อสร้างหลังคาภายใต้สมมติฐานทางวิศวกรรมในปัจจุบัน เพื่อรองรับการนำพื้นที่หลังคาไปผลิตและ จำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาของได้ทันทีที่สามารถเริ่มดำเนินการได้ ประกอบกับแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย พ.ศ. 2558-2579 (PDP 2015) ที่จัดทำโดยกระทรวง พลังงาน มีนโยบายส่งเสริมการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก เช่น ผลิตไฟฟ้าจาก พลังงานแสงอาทิตย์ น้ำ และ ชีวมวล เป็นต้น โดยจะเพิ่มสัดส่วนการผลิตไฟฟ้าด้วยพลังงานทดแทนจาก ณ สิ้นปี 2557 ที่ร้อยละ 8 เป็นร้อยละ 20 ของปริมาณความต้องการไฟฟ้ารวมของประเทศไทยในปี 2579 ซึ่งในส่วนของการ ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ มีเป้าหมายที่จะเพิ่มกำลังการผลิตรวมจาก ณ สิ้นปี 2557 ที่ 1,148 เมกะ วัตต์ เป็น 6,000 เมกะวัตต์ในปี 2579 อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ และทำให้มีโอกาสที่กองทรัสต์ จะสามารถหาผู้เช่าพื้นที่หลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้

#### 1.1.11 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองยังมีผู้เช่าไม่เต็ม พื้นที่ และสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนใกล้จะสิ้นสุดลง

พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) ณ วันที่ กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ โดยมีพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าจำนวน 1,616.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.03 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะหาผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานในส่วนนี้ไม่ได้ และอาจทำให้ กองทรัสต์ไม่มีรายได้จากพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานตามที่คำนวณไว้ในขณะที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ด้วย

เหตุดังกล่าว หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานในส่วนนี้ ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า รวมถึงชำระค่าส่วนกลาง และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือดังกล่าวเสมือนว่าดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปี ดังกล่าว ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจัดหาผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวโดยมีเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าที่ได้ตกลงกันไว้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และ ทรัสต์ในฐานะนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีเช่นว่านั้น ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี ดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)

ทั้งนี้ มีสัญญาเช่าของอาคาร E, F ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) จะสิ้นสุดในวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 อาคาร G ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) จะสิ้นสุดในวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560 และ อาคาร G ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) จะสิ้นสุดในวันที่ 14 ตุลาคม 2560 โดยหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงว่าหากไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เช่าดังกล่าว ย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนพื้นที่เช่าร้อยละ 16.72 ของพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ในการนี้ สำหรับสัญญาเช่าของอาคาร G ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนพื้นที่เช่าร้อยละ 4.55 ของพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง จะสิ้นสุดในวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560 โดยหากครบกำหนดอายุการเช่าวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าในอาคาร G ไม่เช่าอาคาร G ต่อ หรือ อยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่า



ดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้เช่า (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำกร) อย่างไรก็ตามหากสิ้นสุทธระยะเวลาที่ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่า และ ผู้เช่าในอาคาร G ไม่เช่าอาคาร G ต่อ กองทรัสต์อาจจะได้รับกระทบจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าของอาคาร G ซึ่งมีสัดส่วนการเช่าพื้นที่อาคารอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.55 ของพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และมีสัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเทียบกับประมาณการรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.48 ของรายได้รวมทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และประมาณร้อยละ 1.12 ของรายได้รวมทั้งหมดของทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอาคาร E และ F ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ซลหารพิจิตร กม. 5) เป็นอาคารลักษณะ Built-to-Suit ซึ่งเป็นอาคารคลังสินค้าที่ตอบสนองความต้องการโดยเฉพาะของลูกค้า จึงมีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำที่ลูกค้าหลักดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ยังสามารถนำอาคารแบบ Built-to-Suit มาปรับรายละเอียดเพื่อให้เหมาะสมและตรงกับความต้องการของผู้เช่ารายใหม่ได้ โดยอาศัยความได้เปรียบในเรื่องคุณภาพงานก่อสร้างและงานระบบ รวมถึงความเข้าใจและรู้จักของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างทำให้มั่นใจได้ว่าการหาผู้เช่ารายใหม่จะสามารถดำเนินการได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม และอาคาร G ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) เป็นอาคารที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่ง ใกล้นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และ สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง ลาดกระบัง (Inland Container Depot) จึงมีโอกาสสูงที่ผู้เช่าต่าง ๆ จะต่อสัญญาเช่าต่อไปเมื่อครบอายุการเช่า และแม้ว่าผู้เช่าเดิมไม่ต่ออายุการเช่า ก็คาดว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม ทางดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจึงไม่มีการตกลงชำระค่าเช่าในอาคารดังกล่าว

นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมจะยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นโครงการที่ประกอบด้วยคลังสินค้าทั้งแบบ Built-to-Suit และแบบ Ready-Built ที่มีมาตรฐานสูงเป็นไปตามมาตรฐานระดับสากล ซึ่งเมื่อประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียดเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 จุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง) และทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่ดีครอบคลุมจุดยุทธศาสตร์ธุรกิจการขนส่งสินค้าและธุรกิจโลจิสติกส์

สต็อกส์ของประเทศไทย ได้แก่ พื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ และใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ และทำให้มีโอกาสที่กองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่า หลังจากหมดระยะเวลา 3 ปีที่ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าดังกล่าว

#### 1.1.12 ความเสี่ยงจากการหาผู้เช่าพื้นที่เช่าลานจอดรถอันเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

พื้นที่เช่าลานจอดรถอันเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ซึ่งนำมาให้เช่าแยกต่างหากจากอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ โดยปัจจุบันผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจะเช่าพื้นที่ลานจอดรถดังกล่าวไปพร้อมกันด้วย หากเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานและผู้เช่าไม่ต่ออายุการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ผู้เช่ารายใหม่ อาจเช่าเฉพาะอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน โดยไม่เช่าลานจอดรถได้ จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะหาผู้เช่าบนพื้นที่เช่าลานจอดรถในส่วนนี้ไม่ได้ และอาจทำให้กองทรัสต์ไม่มีรายได้จากพื้นที่เช่าลานจอดรถนี้ ซึ่งการลดลงของรายได้ดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์

#### 1.1.13 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสัญญาบริการจากดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นให้แก่กองทรัสต์

เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองแล้ว ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองต้องยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าพื้นที่ จากผู้ให้เช่าเดิมเป็นกองทรัสต์และชำระค่าเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ ผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิในสัญญาเช่าและสิทธิในสัญญาบริการให้แก่กองทรัสต์ไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการแล้ว แต่อย่างไรก็ดี ยังมีผู้เช่าบางรายที่มีข้อสัญญาไม่ครอบคลุมถึงความยินยอมให้โอนสิทธิในสัญญาบริการแก่กองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับค่าเช่าพื้นที่อันเป็นรายได้ของกองทรัสต์ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าพื้นที่ จากผู้ให้เช่าเดิมเป็นกองทรัสต์โดยจะดำเนินการโดยเร็วและใช้ความพยายามอย่างเต็มความสามารถให้ผู้เช่าพื้นที่รับทราบและยินยอมเปลี่ยน

คู่สัญญาเช่าพื้นที่ จากผู้ให้เช่าเดิมเป็นกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าพื้นที่ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างดีที่สุดในการจัดการให้มีการเปลี่ยนชื่อคู่สัญญาข้างต้นต่อไป

ทั้งนี้ เนื่องจากข้อสัญญาอื่น ๆ ในสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยไม่ได้มีสาระสำคัญที่เปลี่ยนแปลงจากเดิม ประกอบกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองต่อไป ดังนั้นการปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวจึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

นอกจากนี้ในกรณีที่สัญญาเช่าใดมีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี และได้จดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายดังกล่าวให้ความยินยอมในการจดทะเบียนเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับเงินจากผู้เช่ารายใดภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายในส่วนของเกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าช่วง ดับบลิวเอชเอต้องนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว

ทั้งนี้ จากการดำเนินการหรือในเบื้องต้นกับผู้เช่าของทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง เกี่ยวกับการเตรียมโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ร้อยละ 90 ของจำนวนผู้เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองแจ้งอย่างไม่เป็นทางการว่าผู้เช่าไม่ได้มีข้อติดขัดในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสัญญาบริการจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นให้แก่กองทรัสต์ โดยในการดำเนินการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจริง จะต้องมีการนำเสนออนุมัติตามกระบวนการขั้นตอนภายในของแต่ละบริษัทต่อไป ซึ่งรวมถึงผู้เช่าบางรายที่จะต้องนำเสนอเรื่องเพื่อขออนุมัติจากหน่วยงานในต่างประเทศ ทั้งนี้ การหรือในเบื้องต้นนี้มิได้เป็นการตกลงอย่างเป็นทางการให้มีการโอนแต่อย่างใด เป็นเพียงการติดต่อเพื่อเริ่มกระบวนการเท่านั้น

#### 1.1.14 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4)

ในปัจจุบันทางเข้าออกของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ที่ถูกค้าและผู้ให้บริการใช้ในการเดินทางเข้า-ออกอยู่ในปัจจุบัน คือ ถนนเลียบริมโครงการระบายน้ำบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) และถนนเทพารักษ์ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268) อย่างไรก็ตาม ถนนเลียบริมโครงการระบายน้ำดังกล่าวเป็นถนนที่อยู่ภายใต้การดูแลรักษาและตรวจสอบโดยกรมชลประทานภายใต้พระราชบัญญัติการชลประทานหลวง พ.ศ. 2485 โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับอนุญาตจากกรมชลประทานให้ก่อสร้างถนน และเชื่อมทางถนนเลียบริมโครงการระบายน้ำบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิ

ภูมิในเขตที่ดินชลประทานเพื่อเชื่อมต่อสู่ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) และถนนเทพารักษ์ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268) แล้วเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 ซึ่งหลังจากกองทรัสต์ลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ได้ดำเนินการให้มีการเปลี่ยนตัวผู้รับอนุญาตจากดั่งบิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นกองทรัสต์

ทั้งนี้ ถึงแม้ดั่งบิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะได้รับอนุญาตจากกรมชลประทานให้ก่อสร้างถนน และเชื่อมทางถนนเลียบโครงการระบายน้ำบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิในเขตที่ดินชลประทานเพื่อเชื่อมต่อสู่ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) และถนนเทพารักษ์ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268) และจะได้มีการเปลี่ยนตัวผู้รับอนุญาตจากดั่งบิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นกองทรัสต์ต่อไปแล้ว กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กรมชลประทานจะมีสิทธิในการไม่อนุญาต หรือจำกัดถนนเลียบโครงการระบายน้ำบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิซึ่งเชื่อมต่อทางเข้าออกของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) สู่ถนนสาธารณะ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เห็นว่า เนื่องจากโดยสภาพของการใช้ถนนดังกล่าว ในปัจจุบันกรมชลประทานได้เปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเป็นทางสัญจรเป็นการทั่วไปโดยไม่มีการปิดกั้นหรือจำกัดการใช้ ความเสี่ยงที่กรมชลประทานจะปิดกั้นเส้นทางเข้าออกดังกล่าวมีค่อนข้างน้อย นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นว่าความเสี่ยงที่กรมชลประทานจะไม่อนุญาตหรือจำกัดการใช้ถนนดังกล่าวมีค่อนข้างต่ำ เนื่องจากบริเวณรอบข้างของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ติดกับคลังสินค้าของผู้ประกอบการหลายราย เช่น บริษัท ทีแอลเอ็ม โลจิสติกส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท รัตนาบดีแลนด์ จำกัด บริษัท ทริฟเวนท์ กรุ๊ป จำกัด บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด และบริษัท เคอร์รี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด รวมถึงหน่วยงานราชการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง เช่น มหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี และ สถาบันการแพทย์จักรีนฤพดินทร์ คณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี ซึ่งผู้ประกอบการและหน่วยงานราชการดังกล่าวได้ใช้เส้นทางดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกพื้นที่เช่นกัน ด้วยเหตุดังกล่าว การปิดกั้นหรือจำกัดการใช้ถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลกระทบและความเดือดร้อนกับประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่น รวมถึงหน่วยงานราชการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงและใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อการสัญจร

**1.1.15 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกและบักเสาพาดสายไฟฟ้า ของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 และของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)**

(1) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งแรก

ทางเข้าออกของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 เป็นทางเข้าออกที่ติดต่อกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ นอกจากนี้ ที่ดินที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าเข้าโครงการนั้นเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้องดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้า อย่างไรก็ดี ในขณะนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับอนุญาตจากการรถไฟแห่งประเทศไทยให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการและได้ใช้ทางเข้าออกดังกล่าวแล้ว โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ยื่นเรื่องไปยังการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นกองทรัสต์แล้ว และเมื่อดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นกองทรัสต์แล้วเสร็จ จึงจะสามารถดำเนินการให้กองทรัสต์เช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าจากการรถไฟแห่งประเทศไทยโดยตรงต่อไป โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้มีหนังสือขอแก้ไขรายชื่อตามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือกับการรถไฟแห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2558

ในการนี้ หาก WHA ไม่สามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออกหรือเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าได้ WHA ตกลงที่จะดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดการให้กองทรัสต์มีทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินและมีสิทธิเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้ากับการรถไฟแห่งประเทศไทย ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ดังกล่าว มิฉะนั้น WHA ตกลงจะซื้อทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ในราคาเท่ากับราคาให้ผู้ให้สัญญาขายให้แก่กองทรัสต์ โดยผู้ให้สัญญาตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่าง ๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการซื้อทรัพย์สินกลับคืนจากกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินแล้ว หากต่อมากการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาตหรือไม่ต่ออายุการเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าแก่กองทรัสต์ จะส่งผลให้ทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบังนี้จะไม่มีความสามารถทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ดังนั้น กองทรัสต์จะต้องใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอเปิดทางจำเป็น (ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHA) ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย หรือเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ

นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะทำให้ไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้จากโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบังนี้

(2) ทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ทางเข้าออกของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) เป็นทางเข้าออกที่ติดต่อกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ นอกจากนี้ สำหรับที่ดินที่บึงเสภาพวดสายไฟฟ้าเข้าโครงการนั้น เป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้องดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่บึงเสภาพวดสายไฟฟ้า อย่างไรก็ตาม ในขณะนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับอนุญาตจากการรถไฟแห่งประเทศไทยให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการและได้ใช้ทางเข้าออกดังกล่าวแล้ว โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำเนินการประสานงานกับการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นกองทรัสต์ และเมื่อดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นกองทรัสต์แล้วเสร็จ จึงจะสามารถดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นพื้นที่บึงเสภาพวดสายไฟฟ้าจากการรถไฟแห่งประเทศไทยโดยตรงต่อไป โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

ในการนี้ หาก WHA ไม่สามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออกหรือเข้าพื้นที่บึงเสภาพวดสายไฟฟ้าได้ WHA ตกลงที่จะดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดการให้กองทรัสต์มีทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินและมีสิทธิเข้าพื้นที่บึงเสภาพวดสายไฟฟ้ากับการรถไฟแห่งประเทศไทย ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ดังกล่าว มิฉะนั้น WHA ตกลงจะซื้อทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ในราคาเท่ากับราคาให้ผู้ให้สัญญาขายให้แก่กองทรัสต์ โดยผู้ให้สัญญาตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่าง ๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการซื้อทรัพย์สินกลับคืนจากกองทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย การดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของกองทรัสต์ หรือการดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิเข้าพื้นที่บึงเสภาพวดสายไฟฟ้าตามที่ระบุไว้ข้างต้น ให้เป็นค่าใช้จ่ายของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในการนี้ ทางเข้า-ออกจากถนน

สาธารณชนผู้ที่ดินของกองทรัสต์ที่ห้ามาทดแทนทางเข้า-ออกของการรถไฟแห่งประเทศไทยดังกล่าว จะต้องเป็นทางเข้า-ออกที่สามารถใช้งานได้จริงตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) เช่น เป็นทางที่สามารถใช้เป็นทางสัญจรของรถยนต์ และ รถบรรทุกสินค้าของผู้เช่าได้

นอกจากนี้ ค่าเปิดทางจำเป็น หรือค่าใช้จ่าย หรือค่าสิทธิอันเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเชื่อมทางเข้า-ออกจาก ถนนสาธารณชนผู้ที่ดินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เงินทดแทน เงินค่าเช่า เงินค่าตอบแทน จากการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครอง หรือจำนวนเงินใดๆ สำหรับการใช้งาดังกล่าวให้เป็นค่าใช้จ่ายของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำกร)

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินแล้ว หากต่อมากการรถไฟแห่งประเทศไทย เพิกถอนการอนุญาตหรือไม่ต่ออายุการเช่าพื้นที่บีกเสापาดสายไฟฟ้าแก่กองทรัสต์ จะส่งผลให้ ทรัสต์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบังนี้จะไม่มีความเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณชน ดังนั้น กองทรัสต์จะต้องใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอเปิดทางจำเป็น (ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHA) ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าเปิดทางจำเป็น หรือค่าใช้จ่าย หรือค่าสิทธิอันเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเชื่อมทาง

ทั้งนี้ เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย ค่าเปิดทางจำเป็น หรือค่าใช้จ่าย หรือค่าสิทธิอันเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน เชื่อมทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณชนผู้ที่ดินของกองทรัสต์ ให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เงินทดแทน เงิน ค่าเช่า เงินค่าตอบแทนจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครอง หรือจำนวนเงินใด ๆ สำหรับการใช้งาดังกล่าวอันเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์มีสิทธิในการพิจารณาค่าใช้จ่าย ดังกล่าวได้ตามที่กองทรัสต์เห็นสมควร

ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะ เสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย หรือเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือ หน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะทำให้ไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลา ที่คาดการณ์ไว้จากโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบังนี้

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

ทางเข้าออกด้านทิศเหนือซึ่งเป็นทางเข้าออกหนึ่งในสองทางของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งแรก เป็นทางเข้าออกผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 (ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่าเหนือโฉนดที่ดินเลขที่ 6781 นี้) โดยได้จดทะเบียนภาระจำยอมเรื่องทางเดินเพื่อเป็นการยทรัพย์ให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 666 ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม ไม่ได้มีการดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 เพื่อเป็นการยทรัพย์ให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 38919 ซึ่งเป็นที่ดินอีกโฉนดหนึ่งที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน ดังนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ 38919 จะไม่มีสิทธิใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 เป็นการยทรัพย์ทางเข้าออก 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 แม้กรมชลประทานอาจสงวนสิทธิในการปิดทางเชื่อมเพื่อประโยชน์ทางการชลประทานได้ก็ตาม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นว่าเป็นกรณีที่มีความเสี่ยงต่ำมากที่กรมชลประทานจะปิดทางเชื่อมต่อดังกล่าว เนื่องจากเงื่อนไขในการอนุญาตของกรมชลประทานกำหนดว่า จะต้องเปิดถนนเป็นทางสาธารณะเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนให้ผ่านไปมาได้ และให้ใช้ทางเชื่อมเพื่อสาธารณะประโยชน์ ดังนั้น บริษัทฯ เห็นว่าได้มีการจัดให้มีการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นไว้อย่างเพียงพอ และเหมาะสมแล้ว

#### 1.1.17 ความเสี่ยงจากการที่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) อยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ

เนื่องจากพื้นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ ตั้งอยู่ในบริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งตามพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) วางหลักให้ผู้ที่จะก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ หากในอนาคต



ไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นจากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่อไปได้

## 1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 1.2.1 ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงินปันผลทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

บริษัทฯ จะแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารคลังสินค้า สำนักงานและศูนย์กระจายสินค้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัทฯ ดังนั้น การบริหารจัดการโครงการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (1) การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า (2) การติดต่อประสานงานระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่า รวมทั้งรับผิดชอบ และนำส่งภาษีโรงเรือน และที่ดิน และ/หรือ ภาษีบำรุงท้องที่ในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ (3) การจัดหาบริษัทประกันภัย และชำระเบี้ยประกันภัย (สำหรับประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน) โดยให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ และ (4) การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ จะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือหากบริษัทฯ ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์แทน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือหากไม่สามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ดี

เทียบเท่ากับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร 30 ปี โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการ อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารโครงการก่อนการแต่งตั้ง อนึ่ง การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ จะมีการพิจารณาแยกต่างหากจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

#### 1.2.2 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ส่วนใหญ่เป็นผู้ถือหุ้นของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ด้วยเช่นกัน ดังนั้น จึงคาดว่าจะสามารถรักษาบุคลากรที่สำคัญดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

### 1.2.3 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้แล้วเสร็จ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ จะแต่งตั้งให้ ดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้

การกำหนดผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น

- ธุรกรรมของกองทรัสต์ที่เกิดจากการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าจัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- ดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์
- ดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอชเอ พรีเมียมแพคทอรี แอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนฯ”) อีกด้วย ซึ่งตามที่ได้รับแต่งตั้งจากกองทุนฯ ดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทำหน้าที่บริหารและกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนของกองทรัสต์ และดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีข้อผูกพันที่จะไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนฯ ตามสัญญาตกลงกระทำการที่ได้ให้แก่กองทุนฯ จำนวน 4 ฉบับ ซึ่งแต่ละฉบับจัดขึ้นในเวลาที่กองทุนฯ ลงทุนในทรัพย์สินของ ดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น แต่ละครั้ง ตั้งแต่เวลาที่จัดตั้งกองทุนฯ และการเพิ่มทุนแต่ละครั้ง รวม 3 ครั้ง สัญญาตกลงกระทำการทั้ง 4 ฉบับ จะมีความคล้ายคลึงกัน แต่แตกต่างกันในรายละเอียดและทรัพย์สินของกองทุนฯ ที่ดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีข้อผูกพันที่จะไม่แข่งขัน สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการทั้ง 4 ฉบับรวมได้ดังนี้

ดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงและรับรองต่อกองทุนฯ ว่า ภายหลังจากการลงทุนของกองทุนฯ โดยได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคลังสินค้าและโรงงาน ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงการจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดบลิเวอชเอ พรีเมียมแพคทอรี แอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“ทรัพย์สินที่กองทุนฯ เข้าลงทุน”) ดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะตกลงเกี่ยวกับการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนฯ ดังต่อไปนี้

ในการดำเนินธุรกิจประเภทคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หากดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใด ๆ เพื่อให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และ/หรือโรงงานของตน ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนฯ ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงเสนอทรัพย์สินที่กองทุนฯ เข้าลงทุนให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หาก

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

จากข้อกำหนดข้างต้น หากดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ลูกค้า ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความผูกพันที่จะต้องเสนอทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้แก่ลูกค้าพิจารณา ก่อนทรัพย์สินของตน ดังนั้น การทำหน้าที่ของ ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินของทั้งกองทุนฯ และกองทรัสต์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตร ไม่มีผู้เช่าพร้อมกัน ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อกันในการที่ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งบริหารทรัพย์สินทั้งของกองทุนฯ และกองทรัสต์จะนำเสนอทรัพย์สินของกองทุนฯ หรือกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าพิจารณา

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- (1) การเลือกลงทุนในคลังสินค้า สำนักงาน หรือศูนย์กระจายสินค้า บริษัทฯ จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารที่สร้างแล้วเสร็จและมีความพร้อมที่จะนำไปหารายได้ และ/หรืออาคารที่สร้างแล้วเสร็จและมีศักยภาพในการปล่อยเช่า ในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้เสนอขายอสังหาริมทรัพย์ มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย และมีที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามแนวทางการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ และการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ทุกครั้งอย่างเคร่งครัด

(2) เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้น ดั่งฉบับเลขเอเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) การไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังนี้

(2.1.1) ดั่งฉบับเลขเอเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรืออาคารโรงงาน (logistics facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากดั่งฉบับเลขเอเอ คอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใด ๆ เพื่อการให้เช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของตนที่ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดั่งฉบับเลขเอเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

(ก) ดั่งฉบับเลขเอเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ และ

(ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

(2.1.2) หากทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนฯ ดั่งฉบับเลขเอเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปพร้อมกับทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้น

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

(ก) ดั่งฉบับเลขเอเอ คอร์ปอเรชั่น แสดงให้กองทรัสต์เห็น โดยนำส่งสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณาว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ ดั่งฉบับเลขเอเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับ

ลูกค้ำหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ หรือ

(ข) ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ลูกค้ำหรือนายหน้าก่อนแล้ว และดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับการปฏิเสธจากลูกค้ำหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

(2.1.4) กองทรัสต์และ ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้ำหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือกองทุนฯ มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้ำหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ จะไม่ถือว่าดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผิดสัญญาในข้อนี้

(2.2) ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่สองมีผลใช้บังคับ ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่สองให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้

(2.3) ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่น่าจะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

นอกจากมาตรการดังกล่าวข้างต้น ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการมีผลใช้บังคับ (วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2557)

ข้อความที่สำคัญของสิทธิปฏิเสธรก่อนปรากฏตามข้อ 3.1 ของสัญญาตกลงกระทำการ ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 (แก้ไขเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2559) มีข้อความดังนี้

1. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญา<sup>1</sup>หรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของและได้ทำการพัฒนา

- (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “เหมราช”)
- (2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
  - (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยเหมราช (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม”)
  - (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ ติดกับพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ได้ติดกับพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรมของเหมราช
  - (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราช มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราช ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์ดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น
- (3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว

<sup>1</sup> หมายถึง บริษัทดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

((1) (2) (3) ข้างต้น รวมเรียกว่า “โครงการ”) และเป็นโครงการซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 (แปดสิบ) ของมูลค่าโครงการ และผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทั้งโครงการให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งรายเดียว ผู้ให้สัญญาจะต้องหรือดำเนินการ ให้บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา (แล้วแต่กรณี) ทำหนังสือแจ้งคำสั่งเสนอของตนไปยังผู้รับสัญญา<sup>2</sup> ใน ฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยหนังสือแจ้งคำสั่งเสนอต้องระบุอย่างน้อยข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการ ดำเนินโครงการดังกล่าว รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ และราคาซื้อขายหรือราคาให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ (“ข้อเสนอ”) เพื่อให้ผู้รับสัญญาพิจารณารับข้อเสนอก่อน

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทย่อยดังกล่าวจะให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่ผู้รับสัญญาในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ตามข้อนี้สำหรับโครงการใดต่อเมื่อคณะกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินของบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยจะกำหนด) ได้พิจารณาแล้ว และมีมติอนุมัติให้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าโครงการ นั้นแก่ผู้รับสัญญา

#### 1.2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ได้ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดย กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน 2 แห่ง ทั้งนี้ กองทรัสต์มีหนี้เงินกู้ที่ต้องชำระคืนแก่ผู้ให้กู้ตาม สัญญาทั้งสิ้น 1,370 ล้านบาท และในการลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์มีหนี้เงินกู้ เพิ่มที่ต้องชำระคืนแก่ผู้ให้กู้ตามสัญญาทั้งสิ้นอีก 1,350 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2559 กองทรัสต์มีการกู้ยืมทั้งสิ้น 2,720 ล้านบาท (อย่างไรก็ตาม มูลค่าทางบัญชีตามที่ปรากฏตามงบการเงินของ กองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2559 มีจำนวน 2,632.82 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 28.85 ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ กองทรัสต์มีความประสงค์จะกู้ยืมเงิน ระยะยาววงเงินไม่เกิน 1,300 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสูงสุดที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินระยะสั้นซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน วงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาทเพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายคืนเงินค่ามัดจำค่าเช่าและการบริการ โดยวงเงินกู้ระยะยาวและระยะสั้น

<sup>2</sup> หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์



รวมกันจะไม่เกิน 1,350 ล้านบาท โดยเมื่อรวมหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นกับการกู้ยืมเงินในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หากกองทรัสต์เบิกใช้เงินกู้ยืมระยะยาวเต็มจำนวน 1,300 ล้านบาท กองทรัสต์จะมีหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดประมาณไม่เกิน 4,020 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละประมาณไม่เกิน 28.83 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ (ซึ่งเหตุผิดนั้นรวมถึงกรณีที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มิได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์) อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใด ๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาหลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือการรับประกันสิทธิบนกรรมกรรมประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นทางการสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้ อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมกรรมประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ หรือภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ซึ่งอาจรวมถึงธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ เพื่อชำระหนี้เดิม (Refinance) การเสนอขายหุ้นกู้ (เท่าที่กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ทำได้) หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำเนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละประมาณ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ

กองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

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

#### 1.2.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์นำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้ในการลงทุน

##### (1) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการนำเงินประกันการเช่าและการบริการซึ่งกองทรัสต์ได้รับโอนจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม มาใช้เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก จำนวนประมาณ 125 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 76 ของเงินประกันการเช่าและการบริการทั้งหมดของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนครั้งแรก

จากการที่กองทรัสต์นำเงินประกันมาใช้ดังกล่าว บริษัทฯ อาจมีความจำเป็นต้องกันเงินรายได้บางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ในการคืนเงินประกันตามความเหมาะสมโดยอาจมิได้สำรองไว้จนเต็มจำนวนตลอดเวลา เพื่อการบริหารจัดการเงินสดของกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือกรณีที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินประกันแก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และกองทรัสต์ไม่อาจจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ การดำเนินการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและรายได้ของกองทรัสต์และอาจทำให้จำนวนผลประโยชน์ตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใดที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีจำนวนลดลง

อย่างไรก็ดี การนำเงินประกันมาใช้ดังกล่าว ช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น กล่าวคือ จะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่ำลง เมื่อเทียบกับต้นทุนเงินกู้ยืมหรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น โดยบริษัทฯ ได้คำนึงถึงระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ เงื่อนไขเกี่ยวกับการคืนเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ในการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้อย่างรอบคอบ

บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารสภาพคล่องโดยจะรักษาระดับเงินสดสำรองและ/หรือวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้นจากผู้ให้กู้ โดยบริษัทฯ ได้กั้นเงินประกันการเช่าและการบริการส่วนที่เหลือจำนวนประมาณ 40 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 24 ของเงินประกันการเช่าและการบริการในส่วนของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก) ไว้เพื่อคืนให้แก่ผู้เช่าหากผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือกรณีที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการและกองทรัสต์ไม่อาจจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้

ทั้งนี้ ในปีพ.ศ. 2560 และปีพ.ศ. 2561 ในกรณีที่ผู้เช่าที่ครบกำหนดสัญญา ไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าทั้งหมด กองทรัสต์จะต้องชำระคืนเงินประกันการเช่าและการบริการในวันที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า สูงสุดเป็นจำนวนเงินประมาณ 54 ล้านบาท และ 41 ล้านบาท ตามลำดับ

โดยสัญญาเช่าที่กำลังจะหมดอายุในปี 2560 กับผู้เช่า 5 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่า 43,561.42 ตร.ม. เป็นสัดส่วนพื้นที่เช่าร้อยละ 26.03 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก หากผู้เช่าทั้งหมดไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จะต้องคืนเงินประกันทั้งสิ้นประมาณ 54 ล้านบาท และสัญญาเช่าที่กำลังจะหมดอายุในปี 2561 กับผู้เช่า 4 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่า 80,886.37 ตร.ม. เป็นสัดส่วนพื้นที่เช่าร้อยละ 48.34 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก หากผู้เช่าทั้งหมดไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จะต้องคืนเงินประกันทั้งสิ้นประมาณ 41 ล้านบาท

ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาถึงความน่าจะเป็นของเหตุการณ์ที่จะต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการเป็นจำนวนเกินกว่าร้อยละ 24 ของเงินประกันการเช่าและการบริการในส่วนของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกทั้งหมดในคราวเดียวกัน ว่ามีโอกาสเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานและอัตราเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในอดีต โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ณ วันที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าแต่ละรายมีระยะเวลาไม่ตรงกัน กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการสภาพคล่องเพื่อคืนเงินประกันการเช่าและการบริการตามที่กำหนดได้ โดยในทางปฏิบัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสอบถามความต้องการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายเดิมล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนสัญญาจะสิ้นสุดลง ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดลง ซึ่งจากข้อมูลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีตของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ ใช้ระยะเวลาเฉลี่ยประมาณ 4.5 เดือนในการหาผู้เช่าใหม่สำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างเนื่องจากผู้เช่าเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ ระยะเวลาการจัดหาผู้เช่าในอดีตไม่ได้เป็นการรับประกันระยะเวลาการจัดหาผู้เช่าในอนาคต นอกจากนี้กองทรัสต์สามารถใช้เงินสดสำรองของกองทรัสต์ และ/หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าใหม่ เพื่อจ่ายคืน

เงินประกันการเช่าและการบริการให้แก่ผู้เช่าเดิม และกองทุนยังมียังเงินคืนเพื่อหมุนเวียนระยะสั้นจากผู้ให้เช่าจำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาทที่สามารถใช้เพื่อสนับสนุนการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกได้อีกด้วย

(2) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

บริษัทฯ ได้นำเงินค่าประกันการเช่าและการบริการซึ่งกองทุนได้รับโอนจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม มาใช้เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจำนวนประมาณ 40 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 49 ของเงินค่าประกันการเช่าและการบริการของกองทุนในส่วนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

จากการที่กองทุนนำเงินประกันมาใช้ดังกล่าว บริษัทฯ อาจมีความจำเป็นต้องกันเงินรายได้บางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ในการคืนเงินประกันตามความเหมาะสมโดยอาจมิได้สำรองไว้จนเต็มจำนวนตลอดเวลา เพื่อการบริหารจัดการเงินสดของกองทุน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือกรณีที่กองทุนต้องคืนเงินประกันแก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และกองทุนไม่อาจจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ การดำเนินการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและรายได้ของกองทุนและอาจทำให้จำนวนผลประโยชน์ตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใดที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีจำนวนลดลง

อย่างไรก็ดี การนำเงินประกันมาใช้ดังกล่าว ช่วยให้กองทุนมีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น กล่าวคือ จะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่ำลง เมื่อเทียบกับต้นทุนเงินกู้ยืมหรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น โดยบริษัทฯ ได้คำนึงถึงระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ เงื่อนไขเกี่ยวกับการคืนเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทุนในการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้อย่างรอบคอบ

บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารสภาพคล่องโดยจะรักษาระดับเงินสดสำรองและ/หรือวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้นจากผู้ให้เช่า โดยบริษัทฯ ได้กันเงินประกันการเช่าและการบริการส่วนที่เหลือจำนวนประมาณ 42 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 51 ของเงินประกันการเช่าและการบริการของกองทุนในส่วนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง) ไว้เพื่อคืนให้แก่ผู้เช่าหากผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือกรณีที่กองทุนต้องคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการและกองทุนไม่อาจจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้

ทั้งนี้ ในปีพ.ศ. 2560 และปีพ.ศ. 2561 ในกรณีที่ผู้เช่าที่ครบกำหนดสัญญา ไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าทั้งหมด กองทรัสต์จะต้องชำระคืนเงินประกันการเช่าและการบริการในวันที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า สูงสุดเป็นจำนวนเงินประมาณ 36 ล้านบาทและ 17 ล้านบาท ตามลำดับ

โดยสัญญาเช่าที่กำลังจะหมดอายุในปี 2560 กับผู้เช่า 9 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่า 103,897 ตร.ม. เป็นสัดส่วนพื้นที่เช่าร้อยละ 59.40 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง หากผู้เช่าทั้งหมดไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จะต้องคืนเงินประกันทั้งสิ้นประมาณ 36 ล้านบาท และสัญญาเช่าที่กำลังจะหมดอายุในปี 2561 กับผู้เช่า 2 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่า 32,168 ตร.ม. เป็นสัดส่วนพื้นที่เช่าร้อยละ 18.39 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง หากผู้เช่าทั้งหมดไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จะต้องคืนเงินประกันทั้งสิ้นประมาณ 17 ล้านบาท

ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาถึงความน่าจะเป็นของเหตุการณ์ที่ต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการเป็นจำนวนเกินกว่าร้อยละ 51 ของเงินประกันการเช่าและการบริการในส่วนของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งทั้งหมดในคราวเดียวกันว่ามีโอกาสเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานและอัตราเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในอดีต โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ณ วันที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าแต่ละรายมีระยะเวลาไม่ตรงกัน ทำให้กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการสภาพคล่องเพื่อคืนเงินประกันการเช่าและการบริการตามที่กำหนดได้ โดยในทางปฏิบัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสอบถามความต้องการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายเดิมล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนสัญญาจะสิ้นสุดลง ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดลง ซึ่งจากข้อมูลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีตของดบลิเวอเชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดบลิเวอเชเอใช้ระยะเวลาเฉลี่ยประมาณ 4.5 เดือนในการหาผู้เช่าใหม่สำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างเนื่องจากผู้เช่าเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ ระยะเวลาการหาผู้เช่าในอดีตไม่ได้เป็นการรับประกันระยะเวลาการหาผู้เช่าในอนาคต นอกจากนี้กองทรัสต์สามารถใช้เงินสดสำรองของกองทรัสต์ และ/หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าใหม่ เพื่อจ่ายคืนเงินประกันการเช่าและการบริการให้แก่ผู้เช่าเดิม และกองทรัสต์ยังมีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้นจากผู้ให้กู้จำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาทที่สามารถใช้เพื่อสนับสนุนการจ่ายคืนเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งได้อีกด้วย

- (3) ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

บริษัทฯ จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการซึ่งกองทรัสต์จะได้รับโอนจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม มาใช้เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง จำนวนไม่เกิน 55 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 43 ของเงินประกันการเช่าและการบริการของกองทรัสต์ในส่วนของทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ จากการที่กองทรัสต์นำเงินประกันมาใช้ดังกล่าว บริษัทฯ อาจมีความจำเป็นต้องกันเงินรายได้บางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ในการคืนเงินประกันตามความเหมาะสมโดยอาจมีได้สำรองไว้จนเต็มจำนวนตลอดเวลา เพื่อการบริหารจัดการเงินสดของกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือกรณีที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินค่ามัดจำแก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และกองทรัสต์ไม่อาจจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ การดำเนินการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและรายได้ของกองทรัสต์และอาจทำให้จำนวนผลประโยชน์ตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใดที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีจำนวนลดลง

อย่างไรก็ดี การนำเงินประกันมาใช้ดังกล่าว ช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น กล่าวคือ จะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่ำลง เมื่อเทียบกับต้นทุนเงินกู้ยืมหรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น โดยบริษัทฯ ได้คำนึงถึงระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ เงื่อนไขเกี่ยวกับการคืนเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ในการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้อย่างรอบคอบ

บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารสภาพคล่องโดยจะรักษาระดับเงินสดสำรองและ/หรือวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้นจากผู้ให้กู้ โดยบริษัทฯ จะกันเงินประกันการเช่าและการบริการส่วนที่เหลือจำนวนประมาณ 74 ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 57 ของเงินประกันการเช่าและการบริการของกองทรัสต์ในส่วนของทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง) ไว้เพื่อคืนให้แก่ผู้เช่าหากผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือกรณีที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการและกองทรัสต์ไม่อาจจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้

ทั้งนี้ ในปีพ.ศ. 2560 และปีพ.ศ. 2561 ในกรณีที่ผู้เช่าที่ครบกำหนดสัญญา ไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าทั้งหมด กองทรัสต์จะต้องชำระคืนเงินประกันการเช่าและการบริการในวันที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า สูงสุดเป็นจำนวนเงินประมาณ 13 ล้านบาทและ 24 ล้านบาท ตามลำดับ

โดยสัญญาเช่าที่กำลังจะหมดอายุในปี 2560 กับผู้เช่า 4 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่า 31,048 ตร.ม. เป็นสัดส่วนพื้นที่เช่าร้อยละ 19.75 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มในการ

เพิ่มทุนครั้งที่สอง หากผู้เช่าทั้งหมดไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จะต้องคืนเงินประกันทั้งสิ้น ประมาณ 13 ล้านบาท และสัญญาเช่าที่กำลังจะหมดอายุในปี 2561 กับผู้เช่า 4 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่า 44,704 ตร.ม. เป็นสัดส่วนพื้นที่เช่าร้อยละ 28.43 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หากผู้เช่าทั้งหมดไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จะต้องคืนเงินประกันทั้งสิ้นประมาณ 24 ล้านบาท

ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาถึงความน่าจะเป็นของเหตุการณ์ที่จะต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการเป็นจำนวนเกินกว่าร้อยละ 57 ของเงินประกันการเช่าและการบริการในส่วนของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองทั้งหมดในคราวเดียวกันว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานและอัตราเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในอดีต โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ณ วันที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าแต่ละรายมีระยะเวลาไม่ตรงกัน ทำให้กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการสภาพคล่องเพื่อคืนเงินประกันการเช่าและการบริการตามที่กำหนดได้ โดยในทางปฏิบัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสอบถามความต้องการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายเดิมล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนสัญญาจะสิ้นสุดลง ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดลง ซึ่งจากข้อมูลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีตของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ ใช้ระยะเวลาเฉลี่ยประมาณ 4.5 เดือนในการหาผู้เช่าใหม่สำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างเนื่องจากผู้เช่าเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ ระยะเวลาการหาผู้เช่าในอดีตไม่ได้เป็นการรับประกันระยะเวลาการหาผู้เช่าในอนาคต นอกจากนี้กองทรัสต์สามารถใช้เงินสดสำรองของกองทรัสต์ และ/หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าใหม่ เพื่อจ่ายคืนเงินประกันการเช่าและการบริการให้แก่ผู้เช่าเดิม และกองทรัสต์ยังมีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้นจากผู้ให้กู้จำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาทที่สามารถใช้เพื่อสนับสนุนการจ่ายคืนเงินประกันการเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองได้อีกด้วย

(4) ทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนและจะเข้าลงทุนภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ทั้งนี้ หากพิจารณาภาพรวมของทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนและจะเข้าลงทุนภายหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ในปีพ.ศ. 2560 และปีพ.ศ. 2561 ในกรณีที่ผู้เช่าที่ครบกำหนดสัญญา ไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าทั้งหมด กองทรัสต์จะต้องชำระคืนเงินประกันการเช่าและการบริการในวันที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า สูงสุดรวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 101 ล้านบาทและ 80 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสัญญาเช่าที่กำลังจะหมดอายุในปี 2560 กับผู้เช่า 17 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่า 174,166.42 ตร.ม. เป็นสัดส่วนพื้นที่เช่าร้อยละ 34.87 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หากผู้

เช่าทั้งหมดไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จะต้องคืนเงินประกันทั้งสิ้นประมาณ 101 ล้านบาท และสัญญาเช่าที่กำลังจะหมดอายุในปี 2561 กับผู้เช่า 10 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่า 150,809.68 ตร.ม. เป็นสัดส่วนพื้นที่เช่าร้อยละ 30.19 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หากผู้เช่าทั้งหมดไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จะต้องคืนเงินประกันทั้งสิ้นประมาณ 80 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่สอง บริษัทฯ จะมีเงินประกันการเช่าและการบริการส่วนที่เหลือจำนวนประมาณ 154 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาถึงความน่าจะเป็นของเหตุการณ์ที่จะต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการเป็นจำนวนเกินกว่า 154 ล้านบาท ทั้งหมดในคราวเดียวกันว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างน้อยหากพิจารณาการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งในกองทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท จะเห็นได้ว่า ทั้งสองกองมีอัตราการเช่าในปัจจุบันที่สูงกว่าร้อยละ 90 จึงมั่นใจได้ว่า กองทรัสต์จะสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการผู้เช่า

**1.2.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการพึ่งพาการปฏิบัติตามสัญญาของดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นในการชำระหนี้ของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าที่ใช้ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ให้แก่บริษัท โปร บิซิเนส โซลูชั่น จำกัด**

กองทรัสต์ได้ลงทุนโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ของดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง บริษัท โปรบิซิเนสไทยดิสทริบิวชั่น จำกัด ได้เช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการดังกล่าว โดยจะต้องมีบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าแก่บริษัท โปรบิซิเนสไทยดิสทริบิวชั่น จำกัดด้วย โดยให้บริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้านั้น ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้เข้าทำสัญญาบริการฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 กับ บริษัทโปร บิซิเนส โซลูชั่น จำกัด สำหรับบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าที่ใช้ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ("สัญญากับโปร บิซิเนส โซลูชั่น") ในการลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) กองทรัสต์ได้ตกลงกับดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ดังนี้

- (1) ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงชำระค่าบริการตามสัญญากับโปร บิซิเนส โซลูชั่น สำหรับบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าที่ใช้ใน WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และอนุญาตให้กองทรัสต์ใช้ทรัพย์สินที่ให้บริการตามสัญญากับโปร บิซิเนส โซลูชั่น และให้กองทรัสต์มีสิทธิอนุญาตให้บุคคลอื่น



ใช้ทรัพย์สินที่ให้บริการตามสัญญาฉบับโปร บิสซิเนส โซลูชันได้ ตลอดระยะเวลาของสัญญาดังกล่าว และระยะเวลาที่จะได้มีการต่อสัญญา รวมเป็นระยะเวลา 10 (สิบ) ปีนับแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2557 จนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 หรือจนกว่าสัญญากับบริษัท ไปรษณีย์ไทย ดิสทริบิวชั่น จำกัด จะระงับลง หรือหมดอายุก่อนวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 โดยไม่มีการต่อสัญญา แล้วแต่เวลาใด จะถึงก่อน

- (2) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะโอนสิทธิและหน้าที่เป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชัน แทนที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นอย่างมีเงื่อนไข คือ การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นผิดสัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชันเพื่อให้กองทรัสต์สามารถชำระหนี้ แทนดับบลิวเอชเอได้ เพื่อมิให้การผิดสัญญาของดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นส่งผลกระทบต่อ การให้บริการในทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าที่ใช้ใน WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่เป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชันแทนที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นอย่างมีเงื่อนไขให้แก่กองทรัสต์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- (3) ในกรณีที่สัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชันระงับลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก่อนวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 และกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่ากับบริษัท ไปรษณีย์ไทย ดิสทริบิวชั่น จำกัด ในการให้หรือจัดหาบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะจัดหาบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าจากผู้ประกอบการรายอื่นเพื่อใช้ในการดังกล่าว และจะชำระค่าบริการสำหรับบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าดังกล่าว และอนุญาตให้กองทรัสต์ใช้ทรัพย์สินที่ให้บริการดังกล่าว และให้กองทรัสต์มีสิทธิอนุญาตให้บุคคลอื่นใช้ทรัพย์สินที่ให้บริการ จนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 หรือจนกว่าสัญญากับบริษัท ไปรษณีย์ไทย ดิสทริบิวชั่น จำกัดจะระงับลง หรือหมดอายุก่อนวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 โดยไม่มีการต่อสัญญา แล้วแต่เวลาใดจะถึงก่อน และจะดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่อย่างมีเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ (2)

กองทรัสต์จึงต้องพึงพาการปฏิบัติตามสัญญาของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นในการชำระค่าบริการตามสัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชัน และหากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่ชำระค่าบริการให้แก่บริษัทโปร บิสซิเนส โซลูชัน

จำกัด เป็นเหตุให้ บริษัทไปร บิสซิเนส โซลูชั่น จำกัด ปฏิเสธไม่ให้บริการตามสัญญาฉบับไปร บิสซิเนส โซลูชั่น อันจะเป็นเหตุให้กองทรัสต์ตกเป็นผู้ผิดสัญญากับบริษัท ไปรษณีย์ไทยดิสทริบิวชัน จำกัด ผู้เช่า แม้กองทรัสต์จะได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญากับไปร บิสซิเนส โซลูชั่น อันทำให้กองทรัสต์สามารถชำระค่าบริการได้ เพื่อให้บริษัทไปร บิสซิเนส โซลูชั่น จำกัดยังคงให้บริการต่อไปได้ ในกรณีที่เกิดที่ดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่ชำระค่าบริการดังกล่าวก็ตาม การที่กองทรัสต์ชำระค่าบริการดังกล่าวให้แก่บริษัทไปร บิสซิเนส โซลูชั่น จำกัด จะต้องนำกระแสเงินของกองทรัสต์มาใช้ ซึ่งกระทบต่อประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีแผนที่จะตั้งสำรองเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์จำนวน 30 ล้านบาท เพื่อจัดซื้อ หรือเช่าทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าที่ใช้ใน WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ภายหลังจากสิ้นสุดอายุของสัญญากับไปร บิสซิเนส โซลูชั่น โดยบริษัทฯ คาดว่าจำนวนเงินดังกล่าวน่าจะเพียงพอในการจัดซื้อ หรือเช่าทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าที่ใช้ใน WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ภายหลังจากสิ้นสุดอายุของสัญญากับไปร บิสซิเนส โซลูชั่น โดยคำนึงถึงค่าเสื่อมราคา และอายุการใช้งานของทรัพย์สิน ณ ปีที่หมดสัญญากับไปร บิสซิเนส โซลูชั่น อย่างไรก็ตาม ต้นทุนของกองทรัสต์ในการจัดหาบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าที่ใช้ใน WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ณ วันที่กองทรัสต์จะเช่าทำรายการนั้น ยังไม่สามารถระบุชัดเจนได้โดยขึ้นกับปัจจัยต่างๆ เช่น การต่อราคากับไปร บิสซิเนส โซลูชั่น หรือผู้ประกอบการรายอื่น และสภาพของทรัพย์สินในเวลานั้นๆ

### 1.2.7 ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ

ตามสัญญาตกลงกระทำการ ดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะต้องชำระค่าเช่าในส่วนในพื้นที่เช่าคลังสินค้าเป็นเวลา 1 ปี (สำหรับพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าของผู้เช่าบางรายที่ใกล้สิ้นสุดอายุสัญญา) และเป็นเวลา 3 ปี (สำหรับพื้นที่เช่าที่ยังไม่มีผู้เช่า) และต้องชำระค่าเช่าในส่วนในพื้นที่เช่าหลังคาเป็นเวลา 25 ปี และ 15 ปี (รายละเอียดสัญญาตกลงกระทำการในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)

พื้นที่เช่าตามสัญญา ตกลงกระทำการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราค่า เช่า (บาท/ตร. ม./เดือน)	ระยะเวลา คงเหลือ (ปี)	มูลค่าภาระ ผูกพัน คงเหลือ (ล้านบาท)	ปีที่ 1* (ธ.ค. 59- พ.ย. 60)	ปีที่ 2 (ธ.ค. 60- พ.ย. 61)	ปีที่ 3 (ธ.ค. 61- พ.ย. 62)	ปีที่ 4-25 (ธ.ค. 62- พ.ย. 84)
<b>พื้นที่ว่างที่ยังไม่มีผู้เช่า</b>								
พื้นที่ว่าง (ลาดกระบัง Phase 2)	4,340.00	165	1.04	8.92	8.59	0.32	-	-
พื้นที่ว่าง (ชลหารพิจิตร กม.4)	4,645.00	160	2.08	18.51	8.92	8.92	0.67	-
พื้นที่ว่าง (สระบุรี)	17,107.00	155	2.08	66.03	31.82	31.82	2.39	-

พื้นที่เช่าตามสัญญา ตกลงกระทำการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราค่า เช่า (บาท/ตร. ม./เดือน)	ระยะเวลา คงเหลือ (ปี)	มูลค่าภาระ ผูกพัน คงเหลือ (ล้านบาท)	ปีที่ 1* (ธ.ค. 59- พ.ย. 60)	ปีที่ 2 (ธ.ค. 60- พ.ย. 61)	ปีที่ 3 (ธ.ค. 61- พ.ย. 62)	ปีที่ 4-25 (ธ.ค. 62- พ.ย. 84)
พื้นที่ว่าง (ชลหารพิจิตร กม.5)	1,616.00	140	3.00	8.14	2.71	2.71	2.71	-
<b>พื้นที่เฉพาะอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นชำระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ</b>								
แม็คกรู๊ป (ลาดกระบัง Phase 2)	12,597.00	15	1.04	2.35	2.27	0.09	-	-
ห้างเซ็นทรัล (อาคาร B1/1 ชลหาร พิจิตร กม.4)* <sup>2</sup>	2,611.00	20	2.08	6.38	0.99	5.01	0.38	-
ไทยเบฟฯ (อาคาร C, E รั้งน้อย 61)* <sup>3</sup>	13,040.00	12	0.16	0.16	0.16	-	-	-
ไทยเบฟฯ (อาคาร D รั้งน้อย 61)* <sup>3</sup>	20,410.00	13	0.27	0.27	0.27	-	-	-
ยูเซ็น (อาคาร G ชลหารพิจิตร กม.5)	7,156.00	143* <sup>4</sup>	1.00	3.07	3.07	-	-	-
<b>พื้นที่หลังคา (ที่ยังไม่มีผู้เช่า)</b>								
โครงการบางนา-ตราด กม.23	50,641.04	3.00 ปรับ ขึ้น 10% ทุก 5 ปี	22.92	51.85	1.82	1.82	1.84	46.37
โครงการชลหารพิจิตร กม.4	68,384.20	3.00 ปรับ ขึ้น 10% ทุก 5 ปี	24.08	72.87	2.46	2.46	2.46	65.49
โครงการรั้งน้อย 61	17,351.05	3.00 ปรับ ขึ้น 10% ทุก 5 ปี	24.08	18.48	0.62	0.62	0.62	16.62
โครงการชลหารพิจิตร กม.5	50,143.60	3.00 ปรับ ขึ้น 10% ทุก 5 ปี	25.00	55.10	1.81	1.81	1.81	49.69
โครงการลาดกระบัง	59,986.30	3.00 ปรับ ขึ้น 10% ทุก 5 ปี	15.00	35.74	2.16	2.16	2.16	29.26* <sup>5</sup>
<b>รวม</b>				<b>347.87</b>	<b>67.66</b>	<b>57.74</b>	<b>15.04</b>	<b>207.42</b>

หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> การคำนวณเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

\*<sup>2</sup> ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นฯ จะต้องชำระค่าเช่าส่วนต่างจำนวน 20 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนจนครบกำหนดระยะเวลาสัญญาเช่าของห้างเซ็นทรัล (สิ้นสุดในวันที่ 31 ตุลาคม 2560) และชำระค่าเช่าสำหรับอาคารดังกล่าวภายหลังครบกำหนดระยะเวลาสัญญาเช่าจนกว่าจะครบกำหนด 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

\*<sup>3</sup> ไทยเบฟฯ ได้แจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปในอัตราค่าเช่าเดิมตามอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ดังนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นฯ จะต้องชำระค่าเช่าส่วนต่างจำนวน 12 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับพื้นที่เช่าอาคาร C และ E (รวม 13,040 ตารางเมตร) และจำนวน 13 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่เช่าอาคาร D (20,410 ตารางเมตร) ให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี (สิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2559) ตามข้อกำหนดของสัญญาตกลงกระทำการ

\*<sup>4</sup> สัญญาเช่าดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 สิงหาคม 2560 หากครบกำหนดอายุการเช่าแล้ว ผู้เช่าในอาคาร G ไม่เช่าอาคาร G ต่อ หรือ อยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นฯ จะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว ในอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 ของผู้เช่าแต่ละราย จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ในอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 ของผู้เช่าดังกล่าว แต่ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

\*<sup>5</sup> ค่าเช่าสำหรับปีที่ 4-15 (ธ.ค. 62 – พ.ย. 74)

หากพิจารณาความสามารถของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่จะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการข้างต้น จะเห็นว่าจากงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) จำนวน 5,053.11 ล้านบาท นอกจากนี้ งบการเงินรวมสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มี EBITDA จำนวน 2,018.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 566.89 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2558 ที่มีจำนวน 1,451.99 ล้านบาท

ทั้งนี้ EBITDA ของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถเปรียบเทียบกับภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราชฯ”) กู้ยืมมาเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติ ภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น กู้ยืมมาเพื่อซื้อกิจการของเหมราชฯ และภาระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยมีรายละเอียดดังตารางข้อมูลต่อไปนี้

ภาระดอกเบี้ยจ่ายและภาระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

ภาระดอกเบี้ยจ่ายและค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ	มูลค่า (ล้านบาท)
ภาระดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น* <sup>1</sup>	1,176.48
ภาระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ ของ WHART* <sup>2</sup>	67.66
ภาระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ ของ WHABT* <sup>2</sup>	24.13
ภาระดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อซื้อกิจการของเหมราชฯ* <sup>3</sup>	878.08
<b>รวม</b>	<b>2,146.35</b>

หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> ภาระดอกเบี้ยจ่ายตามระยะเวลาย้อนหลัง 4 ไตรมาส (ไตรมาสที่ 3 ปี 2558 – ไตรมาสที่ 2 ปี 2559)

\*<sup>2</sup> ปรับปรุงตามสัดส่วนระยะเวลาให้สอดคล้องกับรอบปีของกองทรัสต์ฯ (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560)

\*<sup>3</sup> คำนวนจากภาระหนี้สินคงเหลือของเงินกู้ยืมเพื่อซื้อกิจการของเหมราชฯ ณ 30 มิถุนายน 2559 จำนวนประมาณ 16,646 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 5.275 ต่อปี

จากตารางข้างต้น หากพิจารณาภาระดอกเบี้ยจ่ายและภาระการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการในระยะเวลา 1 ปี โดยการคำนวณโดยใช้ตัวอย่างภาระดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติย้อนหลัง 12 เดือน (ไตรมาสที่ 3 ปี 2558 – ไตรมาสที่ 2 ปี 2559) ของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เท่ากับ 1,176.48 ล้านบาท รวมกับภาระการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ ประมาณ 67.66 ล้านบาท และประมาณการภาระการสนับสนุนส่วนต่างของค่าเช่าเพื่อให้เป็นไปตามกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (“WHABT”) ในอีก 1 ปีข้างหน้า โดยปรับปรุงตามสัดส่วนระยะเวลาให้สอดคล้องกับรอบปีของกองทรัสต์ (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560) ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 24.13 ล้านบาท รวมกับภาระดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อซื้อกิจการของเหมราชฯ (Acquisition

Loan) จำนวนประมาณ 878.08 ล้านบาท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะมีภาระที่ต้องสำรองเงินเพื่อค่าใช้จ่ายที่กล่าวข้างต้นรวมประมาณ 2,146.35 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบกับ EBITDA ของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเห็นว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมี EBITDA เพียงพอในการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

อนึ่ง หากคำนึงถึงภาระหนี้ซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อหุ้นของเหมราชฯ (Acquisition Loan) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีภาระหนี้จากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จำนวน 31,891 ล้านบาท โดยในปี 2558 และ ช่วง 6 เดือนแรกของปี 2559 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้มีการชำระคืนเงินต้นที่เกิดจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งบางส่วนมาจากการออกหุ้นกู้ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมเพื่อซื้อหุ้นของเหมราชฯ ทำให้ภาระเงินต้น ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2559 คงเหลือ 16,646 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดโครงสร้างหนี้ในกลุ่มบริษัทก่อนการนำบริษัทย่อยเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และได้ชำระคืนเงินต้นเพิ่มเติมจำนวน 13,000 ล้านบาท ส่งผลให้ภาระหนี้ซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อหุ้นของเหมราชฯ ณ 31 กรกฎาคม 2559 คงเหลือประมาณ 3,646 (ไม่นับรวมดอกเบี้ย)

โดยภาระหนี้สินที่คงเหลือดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีแผนการชำระหนี้จากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ที่จะจัดตั้งโดยบริษัทเหมราชฯ ในช่วงปี 2559-2560 เป็นหลัก ซึ่งคาดการณ์ว่าจะทำให้ระดับหนี้สินโดยรวมอยู่ในระดับที่เหมาะสม และมีผลทำให้ดอกเบี้ยจ่ายของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อซื้อหุ้นของบริษัทเหมราชฯ น้อยลงจากที่แสดงข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญตามเงินกู้ยืมที่ลดลง

#### 1.2.8 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา

ในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดอายุสัญญา และผู้เช่ารายเดิมประสงค์จะต่ออายุสัญญาหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าคลังสินค้าได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่อาจไม่ตกลงยินยอมในอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าโดยรวมของกองทรัสต์

#### 1.2.9 ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

ตามสัญญาตกลงกระทำการ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะต้องชำระค่าเช่าในส่วนของพื้นที่เช่าคลังสินค้าเป็นเวลา 1 ปี และเป็นเวลา 3 ปี (แล้วแต่กรณี) ในกรณีที่ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าคลังสินค้าได้ในอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญากระทำการ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ) ทำให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ามาทดแทนในพื้นที่เช่าคลังสินค้าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นชำระค่าเช่าหรืออาจ

ทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่ได้รับจากดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าโดยรวมของกองทรัสต์เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญากรรมการ

ทั้งนี้ รายได้ในส่วนของพื้นที่เช่าที่ดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงชำระค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 6.73 ของรายได้ค่าเช่าและบริการทั้งหมดของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง (ในรอบวันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560)

#### 1.2.10 ความเสี่ยงจากการที่การปันส่วนแบ่งกำไรอาจไม่เป็นไปตามประมาณการของกองทรัสต์

ตามที่ทางกองทรัสต์ได้มีการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ตามรายละเอียดในส่วนที่ 5 ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยเท่ากับ 0.79 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วยประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 0.70 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และการแบ่งส่วนทุนเท่ากับ 0.09 บาทต่อหน่วยทรัสต์ นักลงทุนมีความเสี่ยงที่จะได้รับการปันส่วนแบ่งกำไรไม่เป็นไปตามประมาณการของกองทรัสต์ เนื่องจากผลการดำเนินการของกองทรัสต์ที่อาจแตกต่างไปจากข้อสมมติฐาน และจากการบันทึกผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) จากการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งจะเกิดขึ้นในกรณีที่ราคาประเมินทรัพย์สินหรือราคาสอบทานทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาประเมินหรือสอบทานประจำปีมีมูลค่าน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่บันทึกในบัญชี ทำให้กองทรัสต์มีกำไรที่สามารถจ่ายเป็นปันส่วนแบ่งกำไรได้น้อยลง ทั้งนี้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นเพียงค่าใช้จ่ายทางบัญชีจึงทำให้กองทรัสต์ยังคงมีสภาพคล่องส่วนเกินที่สามารถจ่ายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ แต่จะดำเนินการจ่ายในรูปของส่วนแบ่งทุน

### 1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

#### 1.3.1 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบัน สภาวะทางการเมืองในประเทศประสบกับสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองและหากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์

#### 1.3.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

แม้ว่าวิกฤตการณ์เศรษฐกิจโลกยังคงมีผลกระทบเกิดขึ้นอยู่และอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของไทยอยู่บ้าง แต่อย่างไรก็ดีคาดว่าจะส่งผลกระทบที่ไม่รุนแรงนัก เพราะไทยส่งสินค้าไปยุโรปในสัดส่วนที่ไม่มาก และคาด

ว่าวิกฤตจะถูกแก้ไขได้ในระยะเวลาไม่นาน และเนื่องจากการขอรับการส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทยยังคงอยู่ในระดับสูง จึงน่าจะเป็นส่วนสนับสนุนสำคัญในการเคลื่อนย้ายทุนและเทคโนโลยีบางส่วนจากญี่ปุ่นและยุโรปมายังประเทศไทยมากขึ้น นอกจากนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงสถานะเศรษฐกิจ หรือนโยบายภาครัฐ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ เป็นต้น จะมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าอาคารคลังสินค้า สำนักงานและศูนย์กระจายสินค้าของผู้เช่าปัจจุบันและผู้ที่จะเช่าอาคารประเภทดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จากผู้ประกอบการต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งนี้นอกจากนี้ ความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

### 1.3.3 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

### 1.3.4 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สภาพทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่อำนาจรัฐ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่ นอกเหนือจากความควบคุมของบริษัทฯ

### 1.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

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



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

### 1.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์โดยทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้รับประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ได้รับการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance)

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.7 การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

### 1.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และวิธีการคำนวณค่าเช่าและ

ค่าบริการ ทำให้กองทรัสต์มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีอาคารว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการลดต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดิม (โปรดพิจารณารายละเอียดส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.5 ข้อย่อย (4) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ แสดงอายุสัญญาเช่าคงเหลือของผู้เช่า)

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

สำหรับอาคารรูปแบบ Ready-Built เนื่องจากเป็นโครงสร้างแบบสำเร็จรูปที่ไม่ได้ออกแบบและก่อสร้างเพื่อผู้เช่าที่มีลักษณะความต้องการเฉพาะด้าน และมีขนาดพื้นที่เช่าและอาคารที่เล็กกว่าโครงการแบบ Built-to-Suit จึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าโดยทั่วไปได้หลากหลายรูปแบบ หรือผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีคุณสมบัติต่ำกว่าคุณสมบัติของอาคารรูปแบบ Built-to-Suit แต่มีความต้องการเช่าอาคารที่มีมาตรฐานสูง

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ของอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และ/หรือ ศูนย์กระจายสินค้าเหมาะสมเป็นอย่างยิ่งในการทำธุรกิจของผู้เช่า และทำเลที่ตั้งของโครงการต่าง ๆ มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่ง จึงมีโอกาสสูงมากที่ผู้เช่าต่าง ๆ จะต่อสัญญาเช่าต่อไปเมื่อครบอายุการเช่า และแม้ว่าผู้เช่าเดิมไม่ต่ออายุการเช่า การจัดหาผู้เช่ารายใหม่ นั้นคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้ไม่ลำบาก เนื่องจากโครงการมีศักยภาพ ประกอบกับตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เป็นศูนย์กลางด้านคมนาคมและโลจิสติกส์ของประเทศ และในกรณีการให้เช่าพื้นที่ แบบ Built-to-Suit เป็นกรณีที่มีการตกลงทำสัญญาก่อนการก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการที่ไม่มีผู้เช่าจึงอยู่ในระดับต่ำ และโครงการในลักษณะนี้

ผู้เช่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะต่อสัญญาเช่าเนื่องด้วยโครงการดังกล่าวมีจุดเริ่มต้นจากการจัดหาทำเลที่ตั้งร่วมกับผู้เช่า รวมถึงการให้ความสำคัญในการออกแบบการก่อสร้างและการให้บริการ เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ลูกค้าซึ่งสร้างความพึงพอใจและความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่า ประกอบกับค่าใช้จ่ายของผู้เช่าหากต้องย้ายสถานที่เพื่อประกอบการไปยังสถานที่แห่งใหม่จะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง ดังนั้น ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาจึงอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ยังสามารถนำโครงการแบบ Built-to-Suit รวมถึงอาคารแบบ Ready-Built มาปรับรายละเอียดเพื่อให้เหมาะสมและตรงกับความต้องการของผู้เช่ารายใหม่ได้ โดยอาศัยความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง คุณภาพงานก่อสร้างและงานระบบ รวมถึงความเข้าใจและรู้จักจริงของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างทำให้มั่นใจได้ว่าการหาผู้เช่ารายใหม่จะสามารถดำเนินการได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม นอกจากนี้ ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าส่วนใหญ่ระบุให้ผู้เช่าต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 3-12 เดือน ยังช่วยให้กองทรัสต์มีระยะเวลาในการวางแผนหาผู้เช่ารายใหม่พอสมควร

นอกจากนี้ สำหรับอาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) อาคาร G ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน มีสัญญาเช่าฉบับที่จะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 สิงหาคม 2560 หากผู้เช่าไม่เช่าอาคาร G ต่อ นอกเหนือจากความเป็นไปได้ที่กองทรัสต์จะนำอาคารดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่ดังที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว ในการลงทุนครั้งนี้ กองทรัสต์ได้พิจารณาให้มีมาตรการในการเยียวยาความเสี่ยงดังกล่าวโดยการเช่าทำสัญญาตกลงกระทำการกับดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่มีข้อกำหนดว่าดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเช่าทำกับดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ต่อไป (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)

**1.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย**

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งาน ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ด้วย

ในปี 2554 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาอุทกภัยซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจและสังคมในวงกว้างโดยปัญหาอุทกภัยเป็นปัญหาซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และอาจมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยเหตุอุทกภัยอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินหรืออาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าปัจจุบันพิจารณาเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรือทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นจำนวนที่แตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ทรัสต์หลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ได้ก่อสร้างบนพื้นที่ดินที่ถมสูงกว่าบริเวณข้างเคียงและมีได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ซึ่งมีความเสี่ยงภัยต่อสถานการณ์อุทกภัยสูงหรือมีสถานการณ์อุทกภัยเกิดขึ้นสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะยังจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัยและให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์

#### 1.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

##### 1.4.1 ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือโอนสิทธิต่าง ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ 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 ความเสี่ยงจากตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยถือเป็นเรื่องใหม่ที่เพิ่งเกิดขึ้นไม่นานและยังต้องอาศัยระยะเวลาในการพัฒนาตลาดดังกล่าวเพิ่มขึ้น แม้บริษัทฯ จะยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อนำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ก็ตาม การนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ดังกล่าวมิได้เป็นเครื่องรับประกันว่าตลาดการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะได้รับความนิยม หรือมีการพัฒนามากขึ้นเพียงใด หรือหากมีการพัฒนาแล้ว ยังไม่แน่นอนว่าตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์จะมีสภาพคล่องหรือไม่อย่างไร

การประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐาน (Benchmark) ทั้งในและต่างประเทศอาจทำได้ยาก เนื่องจากกองทรัสต์เป็นผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนที่ค่อนข้างใหม่สำหรับประเทศไทย ปัจจุบันจึงยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐานซึ่งสามารถนำมาใช้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงที่ไม่แน่ชัดว่าตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยจะพัฒนาจนกลายเป็นตลาดที่ได้รับความนิยมในการลงทุนอย่างกว้างขวาง

#### 1.4.4 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นกำหนดขึ้นโดยการตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และผู้จัดการการจัดจำหน่าย และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายในครั้งนี้อาจมีนัยสำคัญ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์รวมทั้งสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของคำแนะนำการลงทุนและการประมาณการณ์ของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจและสถานะตลาดทุน
- 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 และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการรับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน

#### 1.4.5 ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง จำนวนไม่เกิน 316,290,000 หน่วย จะจัดสรรเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่จะออกและเสนอขายดังกล่าว ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลดลงต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม เนื่องจากหน่วยทรัสต์ที่ออกขายเพิ่มเติมดังกล่าวมิได้จัดสรรเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด อีกทั้งผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจไม่ใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดตามที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ ได้จัดทำตัวอย่างของผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) เฉพาะกรณีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในอัตราร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง (ซึ่งเป็นสัดส่วนขั้นต่ำที่ต้องจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม) ดังนี้

	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) (ร้อยละ) จากสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่มีอยู่เดิม
กรณีที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ที่เสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งจำนวน	16.17
กรณีที่ 2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ ร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	24.26
กรณีที่ 3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	32.34

ทั้งนี้ สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม อาจเพิ่มขึ้นได้จากกรณีตัวอย่างข้างต้น (กรณีตัวอย่างคำนวณเฉพาะสัดส่วนขั้นต่ำที่ต้องจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม) ซึ่งจะมีผลให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) ลดน้อยลงกว่าที่แสดงในตารางข้างต้น อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นเดิมจะลดลงสูงสุดไม่เกินร้อยละ 32.34

#### 1.4.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และ

ความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจัดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเพิ่มขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในจำนวนเพิ่มขึ้นได้

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

#### 1.4.7 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร

เอกสารฉบับนี้ประกอบด้วยประมาณการกำไรของกองทรัสต์ โดยประมาณการทางการเงินดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด ทั้งนี้ แม้จะมีการระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานและประมาณการต่าง ๆ ซึ่งแม้ว่าบริษัทฯ จะเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้วก็ตาม แต่ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การแข่งขัน อุตสาหกรรม กฎระเบียบ ตลาดทุนและการเงิน ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตที่แท้จริง



ของกองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่ระบุในตอนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัย ความเสี่ยง ดังนั้น ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุไว้ในประมาณการกำไรอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัท ไม่อาจรับรองได้ว่าบริษัท จะสามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ประมาณการหรือจ่ายเงินแบ่งส่วนทุนตามที่ระบุในเอกสารนี้ได้

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และประมาณการกำไร เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากวิธีการในการคำนวณข้อมูลดังกล่าวและความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ

#### 1.4.8 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ บริษัท ต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

- (1) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ บริษัท หรือผู้ลงทุนต่างดาว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในตอนที่ 3 ข้อ 2.4.4 ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อ)

#### 1.4.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทฯ ต้องดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากที่ตลาดหลักทรัพย์ส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่ส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์สามารถกำหนดวันเริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่ และจะจนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้จะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้โดยการทำรายการนอกตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

#### 1.4.10 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

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

#### 1.4.11 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

#### 1.4.12 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่า ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่นั้นเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สินและ/หรืออัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่า

ทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองมีทั้งส่วนที่เป็นสิทธิการเช่า และกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยส่วนที่เป็นสิทธิการเช่าจะมีมูลค่าคิดเป็นประมาณร้อยละ 32 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ คำนวณจากราคาประเมินทรัพย์สินจากผู้ประเมินราคาอิสระ

**2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์**

**2.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์**

**2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม**

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินโครงการ 6 โครงการ ดังต่อไปนี้

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 ประมาณ 18,155.97 ตารางเมตร พื้นที่เช่าอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ประมาณ 17,163 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับ ตึก 2 ชั้น) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเช่าทำสัญญากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารคลังสินค้าในโครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน รวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38139) เนื้อที่ดินรวมประมาณ 35 ไร่</li> <li>ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 รวมจำนวน 2 โครงการ ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 35,318.97 ตารางเมตร</li> <li>ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
ผู้เช่า	- ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 87.19 โดยพื้นที่บางส่วนของอาคารคลังสินค้าใน Phase 2 ซึ่งมีพื้นที่เช่า 4,566 ตารางเมตร ไม่มีผู้เช่า ในกรณีนี้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับดัดแปลง WHA พรีเมียม โกรท ซึ่งจะสิ้นสุดการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันที่ 14 ธันวาคม 2560</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท แอลเอฟ โอลิมปิก (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าที่ดิน (บางส่วน) และอาคารคลังสินค้า ของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 ถึง 30 กันยายน 2564) (ซึ่งผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 5 ปี โดยยื่นหนังสือให้ผู้ให้เช่า 12 เดือนก่อนสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม)</li> <li>- บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี (ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2558 ถึง วันที่ 14 มีนาคม 2568) อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าได้รับอนุญาตให้เข้าไปในพื้นที่เช่าก่อนระยะเวลาเช่าเริ่มต้น 6 เดือนโดยไม่ต้องชำระค่าเช่าเพื่อทำความสะอาดและเตรียมความพร้อมสำหรับการใช้งาน ทั้งนี้เมื่อเริ่มระยะเวลาเช่าพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ดัดแปลง WHA พรีเมียม โกรท จะชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 165 บาทต่อเดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถึงวันที่ 14 มีนาคม 2558 และจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท ต่อเดือน ให้ครบตารางเมตรละ 165 บาท จนกว่าจะครบ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน นอกจากนี้ดัดแปลง WHA พรีเมียม โกรท จะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าว</li> </ul>
อายุอาคาร (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559)	อาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 อายุอาคาร 5 ปี 3 เดือน อาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 อายุอาคาร 2 ปี 10 เดือน
ภาวะผูกพัน	กองทรัสต์นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) วงเงินจำนวน 1,470 ล้านบาท

**ตารางสรุปรายละเอียดที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2**

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	38139	18	5599	กองทรัสต์	35-0-0	35-0-0
<b>รวม</b>					35-0-0	35-0-0

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 72,179.48 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคา รวมประมาณ 23,976.30 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	<p>(1) อาคารคลังสินค้า A 1 หลัง</p> <p>(2) อาคารคลังสินค้า B 1 หลัง</p> <p>(3) อาคารคลังสินค้า CD (นับเป็น 1 หลัง)</p> <p>(4) อาคารคลังสินค้า EF (นับเป็น 1 หลัง)</p> <p>(5) อาคารคลังสินค้า GH (นับเป็น 1 หลัง)</p> <p>(6) อาคารคลังสินค้า I 1 หลัง และ</p> <p>(7) อาคารคลังสินค้า J 1 หลัง</p> <p>จำนวนรวม 7 หลัง</p> <p>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ</p> <p><b>หมายเหตุ</b></p> <p>พื้นที่หลังคาของอาคาร A, CD และ EF รวมพื้นที่ประมาณ 23,976.30 ตารางเมตรที่จะให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์นั้น มีผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด, และบริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด ซึ่งบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารต่างๆ เรียบร้อยแล้ว อีกทั้งได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าและได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (“กกพ.”) แล้ว โดยในการอนุญาตให้ดำเนินการผลิตไฟฟ้านั้น รวมถึงขั้นตอนในการขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อติดตั้งแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ (อ.1) และใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (รง.4)<sup>3</sup> ดังนั้น จึงสามารถมั่นใจได้ว่า หากมีการดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโครงสร้างอาคารสามารถรับน้ำหนักแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ได้โดยไม่มีปัญหาใดๆ</p>

<sup>3</sup> ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ลงวันที่ 24 มีนาคม 2557 กำหนดให้การผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) ไม่ถือเป็นโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าจึงเป็นกิจการไฟฟ้าที่ไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (รง.4) แต่เป็นกิจการไฟฟ้าที่ต้องแจ้งต่อ กกพ. อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ทั้ง 3 โครงการดังกล่าวมีการ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่หลังคาของอาคารอื่นนอกเหนือจากอาคาร A, CD และ EF หากกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในอนาคต กองทรัสต์จะต้องลงทุนปรับปรุงโครงสร้างอาคารเพื่อให้สามารถรับน้ำหนักแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ได้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารดังกล่าว</p>
<p><b>ลักษณะการเช่า ลงทุนของกองทรัสต์</b></p>	<p>กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าในโครงการดังกล่าวจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น การรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินแทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รายละเอียดสิทธิการเช่าและอาคารที่กองทรัสต์รับโอนมามีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 666 และ 38919) เนื้อที่ดินตามโฉนด 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา</li> <li>● 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 23,976.30 ตารางเมตร</li> <li>● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
<p><b>ผู้เช่า</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100</li> <li>- ในส่วนของพื้นที่หลังคา 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</li> </ul>
<p><b>อายุอาคาร (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคาร A อายุอาคาร 4 ปี 9 เดือน</li> <li>- อาคาร B อายุอาคาร 4 ปี 9 เดือน</li> <li>- อาคาร C อายุอาคาร 5 ปี 2 เดือน</li> </ul>

ลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม - 1 พฤศจิกายน 2556 (ก่อนประกาศของ กกพ.) จึงต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (ร.ง.4) เพื่อให้สามารถจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ได้ทันตามกำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคาร D อายุอาคาร 5 ปี 2 เดือน</li> <li>- อาคาร E อายุอาคาร 4 ปี 9 เดือน</li> <li>- อาคาร F อายุอาคาร 4 ปี 9 เดือน</li> <li>- อาคาร G อายุอาคาร 4 ปี 6 เดือน</li> <li>- อาคาร H อายุอาคาร 4 ปี 6 เดือน</li> <li>- อาคาร I อายุอาคาร 4 ปี 11 เดือน</li> <li>- อาคาร J อายุอาคาร 4 ปี 11 เดือน</li> </ul>
ภาวะผูกพัน	กองทรัสต์นำสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ของการจำนองโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

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

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า
1.	666	299	306	1. นายธีระ พิงจิตติสานต์ 2. นายชาญวิทย์ พิงจิตติสานต์	43-3-28	43-3-28	3 สิงหาคม 2584
2.	38919	298	5678	1. นายธีระ พิงจิตติสานต์ 2. นายชาญวิทย์ พิงจิตติสานต์	30-3-39	30-3-39	3 สิงหาคม 2584
<b>รวม</b>					<b>74-2-67</b>	<b>74-2-67</b>	

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 59,835 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคา รวมประมาณ 50,641.04 ตารางเมตร



หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
<p><b>สิ่งปลูกสร้าง</b></p>	<p>อาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง</p> <p>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ</p> <p><b>หมายเหตุ</b></p> <p>พื้นที่หลังคารวมประมาณ 50,641.04 ตารางเมตร ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเช่าหลังคาดังกล่าวเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาซึ่งได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารต่างๆ เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันอยู่ในระหว่างรอการเปิดประมูลโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาของหน่วยงานราชการเพื่อเช่าพื้นที่หลังคา ทั้งนี้ ก่อนจะดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาผู้เช่าพื้นที่หลังคาจะต้องได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>
<p><b>ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์</b></p>	<p>กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารโรงงานโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด (โฉนดเลขที่ 18265, 8504, 5533, และ 5534) เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 65 ไร่ 21.9 ตารางวา</li> <li>● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคาร 3 หลัง (ซึ่งแบ่งพื้นที่อาคารเป็นส่วนย่อยได้จำนวน 7 ส่วน) ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 59,835 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา 50,641.04 ตารางเมตร</li> <li>● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
<p><b>ผู้เช่า</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100.00 และพื้นที่เช่าหลังคา ยังไม่มีผู้เช่า</li> <li>- เนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวเว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปีนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
อายุอาคาร (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559)	อาคาร A - อาคาร A1 อายุอาคาร 3 ปี 3 เดือน - อาคาร A2 อายุอาคาร 3 ปี 3 เดือน อาคาร B - อาคาร B1 อายุอาคาร 3 ปี 7 เดือน - อาคาร B2 อายุอาคาร 3 ปี 7 เดือน - อาคาร B3 อายุอาคาร 3 ปี 4 เดือน อาคาร C - อาคาร C1 อายุอาคาร 3 ปี 9 เดือน - อาคาร C2 อายุอาคาร 3 ปี 3 เดือน
ภาระผูกพัน	กองทรัสต์นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ของการจำนองโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

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

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดิน ตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดิน ที่กองทรัสต์ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	18265	120	1119	กองทรัสต์	53-0-15.8	53-0-15.8
2.	8504	83	1271	กองทรัสต์	10-2-80	10-2-80
3.	5533	853	33128	กองทรัสต์	0-2-63.1	0-2-63.1
4.	5534	76	33129	กองทรัสต์	0-2-63	0-2-63
<b>รวม</b>					<b>65-0-21.9</b>	<b>65-0-21.9</b>

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 80,745.55 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 68,384.20 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ <u>หมายเหตุ:</u> พื้นที่หลังคารวมประมาณ 68,384.20 ตารางเมตร ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเช่าหลังคาดังกล่าวเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาซึ่งได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารต่างๆ เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันอยู่ในระหว่างรอการเปิดประมูลโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาของหน่วยงานราชการเพื่อเช่าพื้นที่หลังคา ทั้งนี้ ก่อนจะดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาผู้เช่าพื้นที่หลังคาจะต้องได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารโรงงานโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 110571) เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 81 ไร่ 15.9 ตารางวา</li> <li>ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคาร 5 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 80,745.55 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 68,384.20 ตารางเมตร</li> <li>ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
ผู้เช่า	- ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 94.25 และพื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า - ในส่วนของ พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (ซลหารพิจิตร กม.4) ที่ยังไม่มีผู้เช่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 3 ปีสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และเป็นระยะเวลา 25 ปีสำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าใน

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	ช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคาร A อายุอาคาร 3 ปี</li> <li>- อาคาร B อายุอาคาร 2 ปี 10 เดือน</li> <li>- อาคาร C อายุอาคาร 3 ปี 1 เดือน</li> <li>- อาคาร D อายุอาคาร 2 ปี 10 เดือน</li> <li>- อาคาร E อายุอาคาร 2 ปี 10 เดือน</li> <li>- อาคาร F อายุอาคาร 2 ปี 7 เดือน</li> </ul>
ภาระผูกพัน	กองทรัสต์นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4) ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

**ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)**

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	110571	169	17520	กองทรัสต์	81-0-15.9	81-0-15.9
<b>รวม</b>					81-0-15.9	81-0-15.9

**(5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)**

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 61,182 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 26,472.05 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	<p><u>หมายเหตุ:</u> พื้นที่หลังคาของอาคาร A2 พื้นที่ประมาณ 10,833.30 ตารางเมตรมีผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด ซึ่งบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทร่วมทุนของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่ดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา กำลังการผลิต 997.56 กิโลวัตต์ ซึ่งได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารต่างๆ เรียบร้อยแล้ว</p>
<p><b>ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์</b></p>	<p>กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 28892, 28895 (บางส่วน) และ 28896) ตามสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ. 2554 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2554</li> <li>● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคาร 5 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 61,182 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 26,472.05 ตารางเมตร</li> <li>● กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61)</li> </ul>
<p><b>ผู้เช่า</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100.00 และพื้นที่เช่าหลังคามีผู้เช่าบางส่วนคิดเป็นร้อยละ 40.92</li> <li>- ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และเป็นระยะเวลา 25 ปีสำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น</li> </ul>
<p><b>อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคาร A อายุอาคาร 3 ปี 10 เดือน</li> <li>- อาคาร B อายุอาคาร 2 ปี 11 เดือน</li> <li>- อาคาร C อายุอาคาร 2 ปี 7 เดือน</li> <li>- อาคาร D อายุอาคาร 3 ปี 2 เดือน</li> <li>- อาคาร E อายุอาคาร 2 ปี 5 เดือน</li> </ul>
<p><b>ภาวะผูกพัน</b></p>	<p>กองทรัสต์นำสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัท</p>

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

**ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61)**

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า
1.	28892 (10137)	131 (49)	4307	นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์*	44-3-10	44-3-10	30 เมษายน 2585
2.	28895 (40913)	135 (677)	4308	นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์*	5-2-34	1-2-96	30 เมษายน 2585
3.	28896 (7963)	207 (25)	4309	นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์*	22-2-10	22-2-10	30 เมษายน 2585
<b>รวม</b>					<b>72-3-54</b>	<b>69-0-16</b>	

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

**(6) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)**

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,986 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 50692 และ 50693) เนื้อที่ตามโฉนด 34 ไร่ 3 งาน 12 ตารางวา</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคาร 3 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,986 ตารางเมตร</li> <li>ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 48.14</li> <li>ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น</li> </ul>
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559)	<ul style="list-style-type: none"> <li>อาคาร A อายุอาคาร 3 ปี 2 เดือน</li> <li>อาคาร B อายุอาคาร 2 ปี 7 เดือน</li> <li>อาคาร C อายุอาคาร 2 ปี 7 เดือน</li> </ul>
ภาระผูกพัน	กองทรัสต์นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

**ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)**

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	50692	182	3405	กองทรัสต์	14-3-12	14-3-12
2.	50693	183	3406	กองทรัสต์	20-0-0	20-0-0
<b>รวม</b>					<b>34-3-12</b>	<b>34-3-12</b>

## 2.1.2 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

กองทรัสต์มุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในการเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- สิทธิการเช่าช่วง ในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ตามมีพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 62,105.25 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 62,105.25 ตารางเมตร เป็นสำคัญ) พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,378.90 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 50,143.60 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดประมาณ 66 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา
- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ตั้งอยู่ที่ แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 95,110.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 1,350.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 59,986.30 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 99 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา

ทั้งนี้ ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองมีรายละเอียด ดังนี้

### (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของสิทธิการเช่า ช่วงที่ดินและ กรรมสิทธิ์อาคาร ที่ตั้ง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถรวมประมาณ 2,378.90 ตารางเมตร



หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 50,143.60 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้า-สำนักงาน จำนวน 5 หลัง สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	<p>กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 129645) ตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินและบริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า ลงวันที่ 25 มีนาคม 2556 (หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินลงวันที่ 26 มีนาคม 2556) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 66 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา โดยมีระยะเวลาเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน)</li> <li>● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน 5 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถรวมประมาณ 2,378.90 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 50,143.60 ตารางเมตร</li> <li>● กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)</li> </ul>
ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จากข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2559 พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100.00 ของพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่า และพื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า ในกรณีนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่เข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 3 ปีสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (เว้นแต่อาคาร A2/1 และ อาคาร G) และเป็นระยะเวลา 25 ปีสำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว</li> <li>- สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) อาคาร A2/1 ซึ่งมีผู้เช่าระยะสั้นอยู่ในปัจจุบัน ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากพื้นที่อาคาร A2/1 ไม่มีผู้เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่อาคาร A2/1 ที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตารางเมตรละ 140 บาท เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่อาคาร A2/1 ที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (โปรดพิจารณา</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	<p>รายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำกร)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) อาคาร G ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน มีสัญญาเช่าฉบับที่จะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 สิงหาคม 2560 หากครบกำหนดอายุการเช่าวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าในอาคาร G ไม่เช่าอาคาร G ต่อ หรือ อยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำกรระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำกร)</li> </ul>
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคาร A อายุอาคาร 3 ปี 1 เดือน</li> <li>- อาคาร B อายุอาคาร 3 ปี 1 เดือน</li> <li>- อาคาร C และ D อายุอาคาร 2 ปี 3 เดือน</li> <li>- อาคาร E และ F อายุอาคาร 2 ปี</li> <li>- อาคาร G อายุอาคาร 2 ปี 8 เดือน</li> </ul>

**ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)**

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วง
1.	129645	348	20819	(1) นายศุภโชค มีอำพล (2) นางศศิวิมล มีอำพล (3) นางภัทรพร วรทรัพย์	66-2-85	66-2-85	31 มีนาคม 2586
<b>รวม</b>					66-2-85	66-2-85	

**หมายเหตุ:** เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน เนื้อที่ดินที่แท้จริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดในขณะที่กองทรัสต์รับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าว

## ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

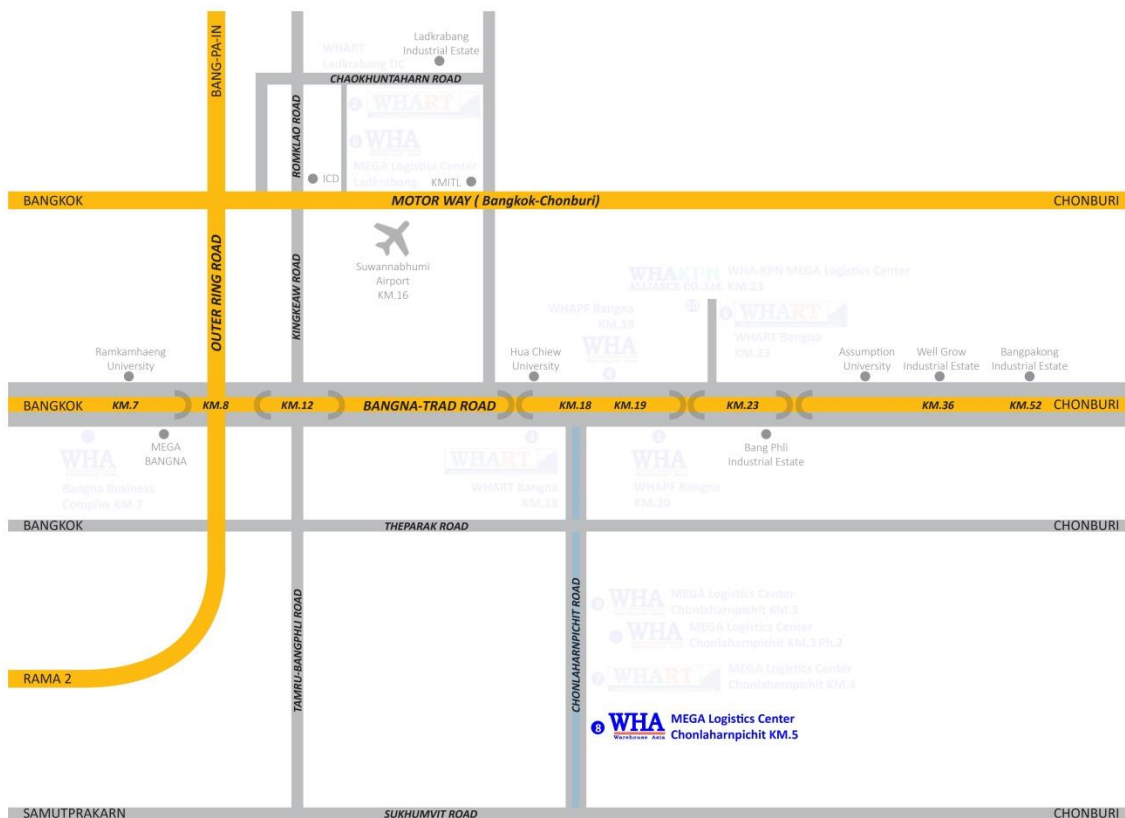
### โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)

ที่ตั้ง : ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ระยะทางโดยประมาณ :

มหาวิทยาลัยหัวเฉียวฯ	6.5 กม.
นิคมอุตสาหกรรมบางพลี	8.0 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	15.0 กม.

### แผนภาพแสดงเส้นทางและถนนโดยรอบโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)

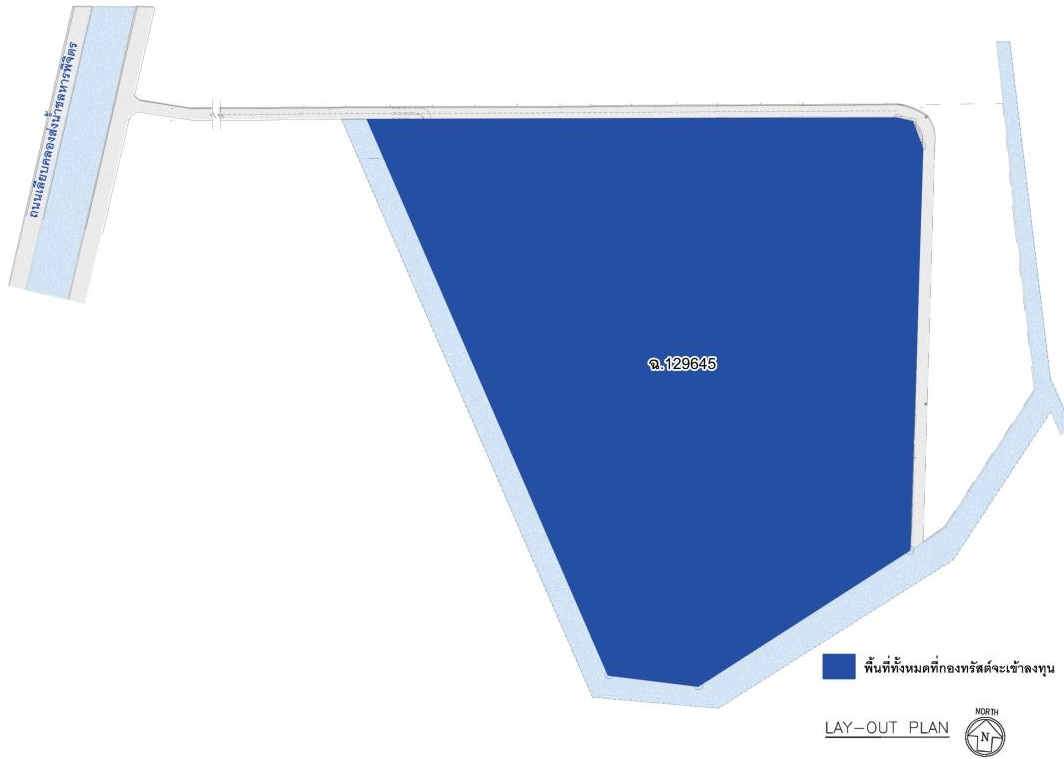


ภาพแสดงพื้นที่ภายนอกโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)

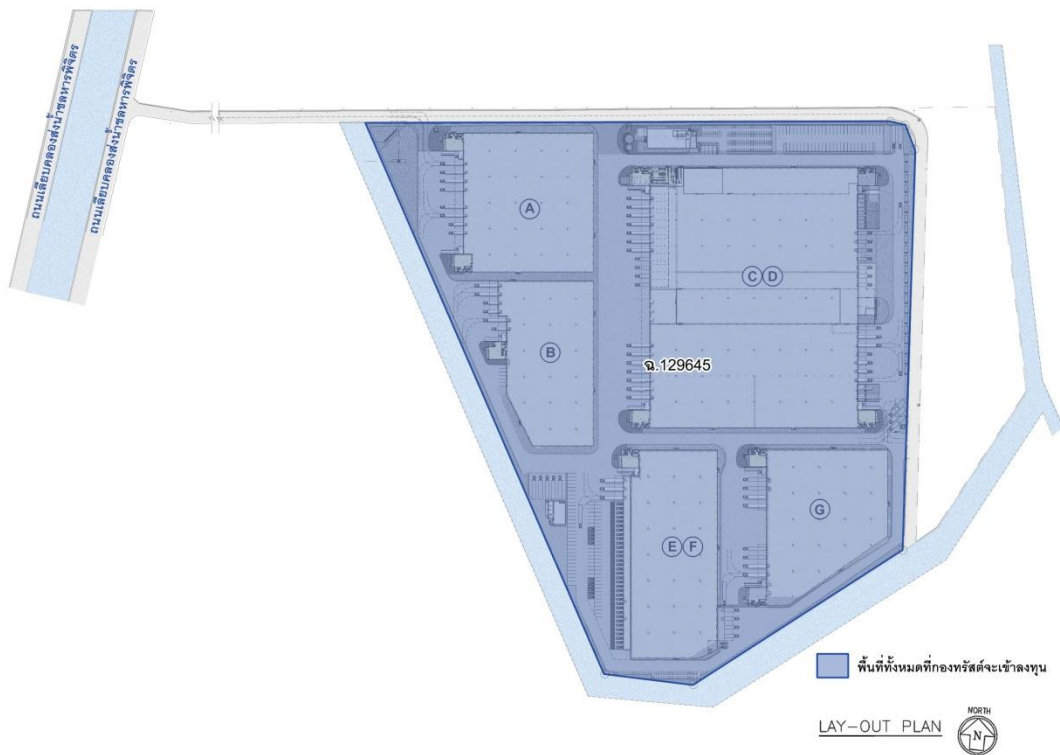




แผนภาพแสดงทางเข้าออกโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)



แผนภาพที่ดินและที่ตั้งอาคารภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)



(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของทรัพย์สินและกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 95,110.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถรวมประมาณ 1,350.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 59,986.30 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 8 หลัง สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	<p>กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญาเช่ากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ลงทุนในสิทธิกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 10 โฉนด (โฉนดเลขที่ 1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 99 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา</li> <li>● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน 8 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 95,110.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถรวมประมาณ 1,350.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 59,986.30 ตารางเมตร</li> <li>● กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)</li> </ul>
ผู้เช่า	<p>- ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดีหาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้กองทรัสต์จะขอให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ที่ยังไม่มีผู้เช่า กองทรัสต์จะขอให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่หลังคาดังกล่าว โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 15 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้</p>

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	<p>เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังค่างกล่าว กองทรัสต์จะให้สิทธิแก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นในอันที่จะเช่าหลังค่างกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 15 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นรับชำระค่าเช่าหลังค่างให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) (“สิทธิในการเช่าหลังค่าง”)</p> <p>เมื่อดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นใช้สิทธิในการเช่าหลังค่าง ตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังค่างของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง อย่างไรก็ตามเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 15 ปีดังกล่าวแล้ว และยังไม่มีผู้เช่าหลังค่างจากกองทรัสต์ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นยังไม่ได้ใช้สิทธิในการเช่าหลังค่างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นอาจขอชำระค่าเช่าหลังค่างต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยยังคงไว้ซึ่งสิทธิในการเช่าหลังค่างในช่วงระยะเวลา 10 ปี ดังกล่าว หรือดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นอาจใช้สิทธิในการเช่าหลังค่างจากกองทรัสต์ ทั้งนี้เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต่อไป</p>
<p><b>อายุอาคาร</b> (ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคาร A                      อายุอาคาร 3 ปี 1 เดือน</li> <li>- อาคาร B                      อายุอาคาร 3 ปี 1 เดือน</li> <li>- อาคาร C                      อายุอาคาร 3 ปี 1 เดือน</li> <li>- อาคาร D                      อายุอาคาร 3 ปี 1 เดือน</li> <li>- อาคาร E                      อายุอาคาร 3 ปี 1 เดือน</li> <li>- อาคาร F                      อายุอาคาร 3 ปี 1 เดือน</li> <li>- อาคาร G                      อายุอาคาร 3 ปี 1 เดือน</li> <li>- อาคาร AAL</li> <li>Phase 1                      อายุอาคาร 3 ปี 8 เดือน</li> <li>Phase 2                      อายุอาคาร 2 ปี 3 เดือน</li> </ul>
<p><b>ภาระผูกพัน</b></p>	<p>ปัจจุบันดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้จำนองที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</p>

**ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)**

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	1482	3501	5869	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	19-1-06	19-1-06
2.	42151	3502	5870	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	19-1-06	19-1-06
3.	42152	3503	5871	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	19-1-06	19-1-06
4.	42153	3504	5872	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	19-1-06	19-1-06
5.	42154	3505	5873	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	19-1-06	19-1-06
6.	44285 (12264)	742	6114	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	0-3-97	0-3-97
7.	44286 (12265)	743	6115	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1-0-0	1-0-0
8.	44287 (12266)	744	6116	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1-0-02	1-0-02
9.	45003	3503	6228	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	0-0-12	0-0-12



หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
10.	45005	3504	6230	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	0-0-10	0-0-10
<b>รวม</b>					<b>99-1-51</b>	<b>99-1-51</b>

### ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

#### โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)

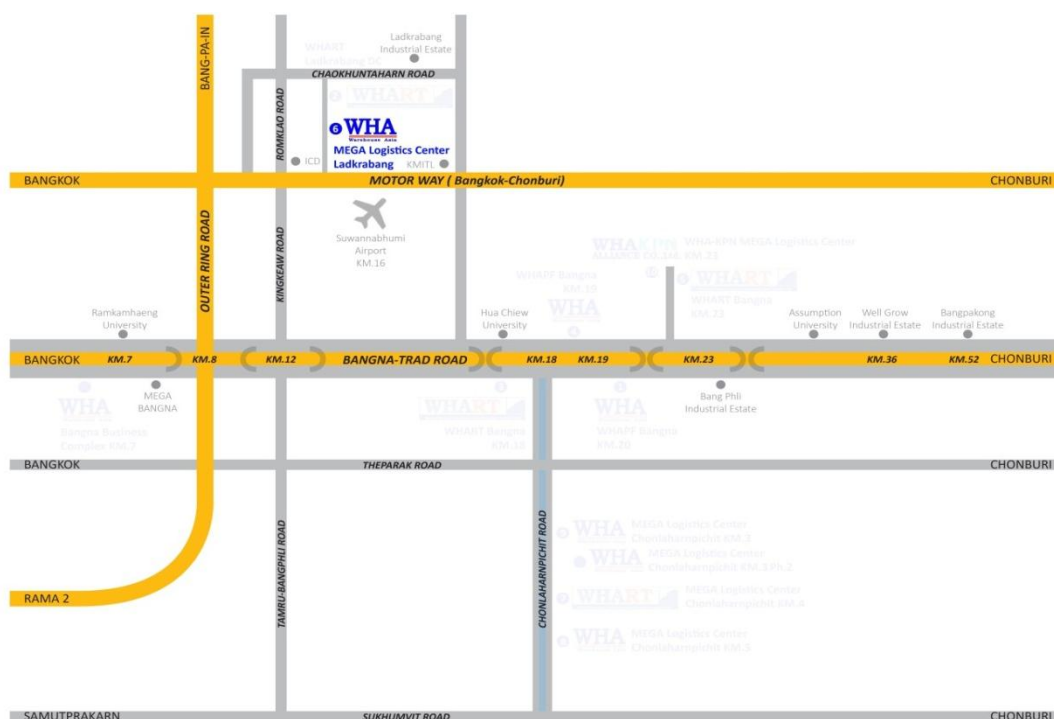
ที่ตั้ง : แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

ระยะทางโดยประมาณ :

นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง 4.5 กม.

สนามบินสุวรรณภูมิ 6.0 กม.

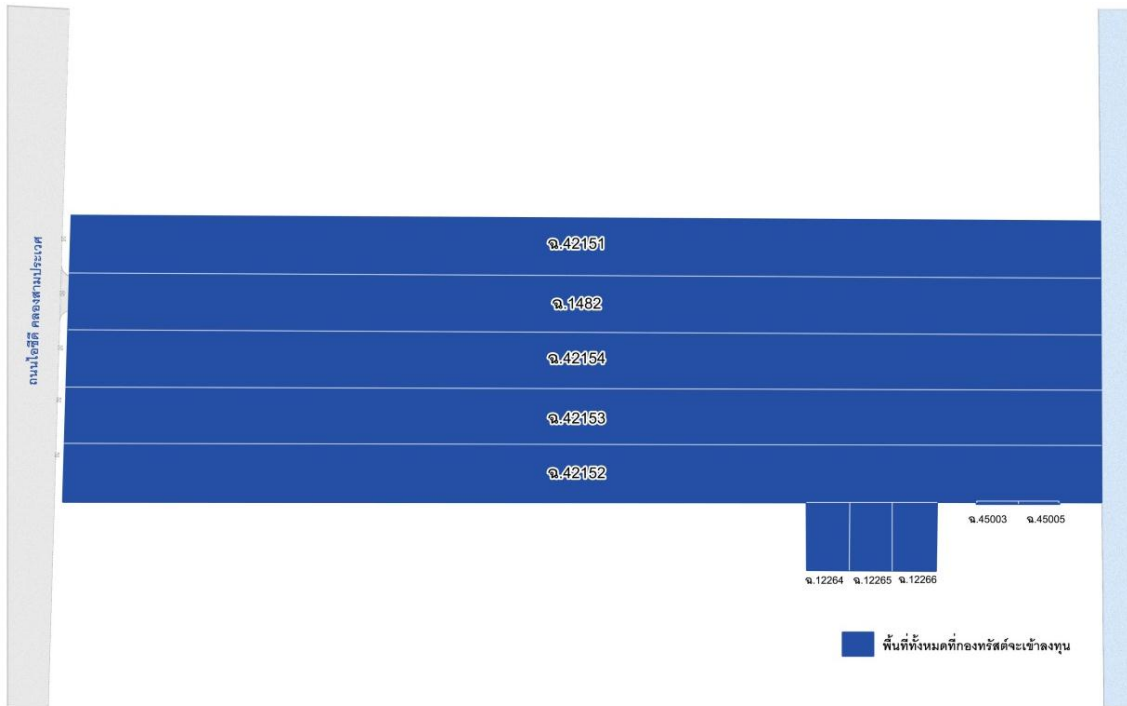
#### แผนภาพแสดงเส้นทางและถนนโดยรอบโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)



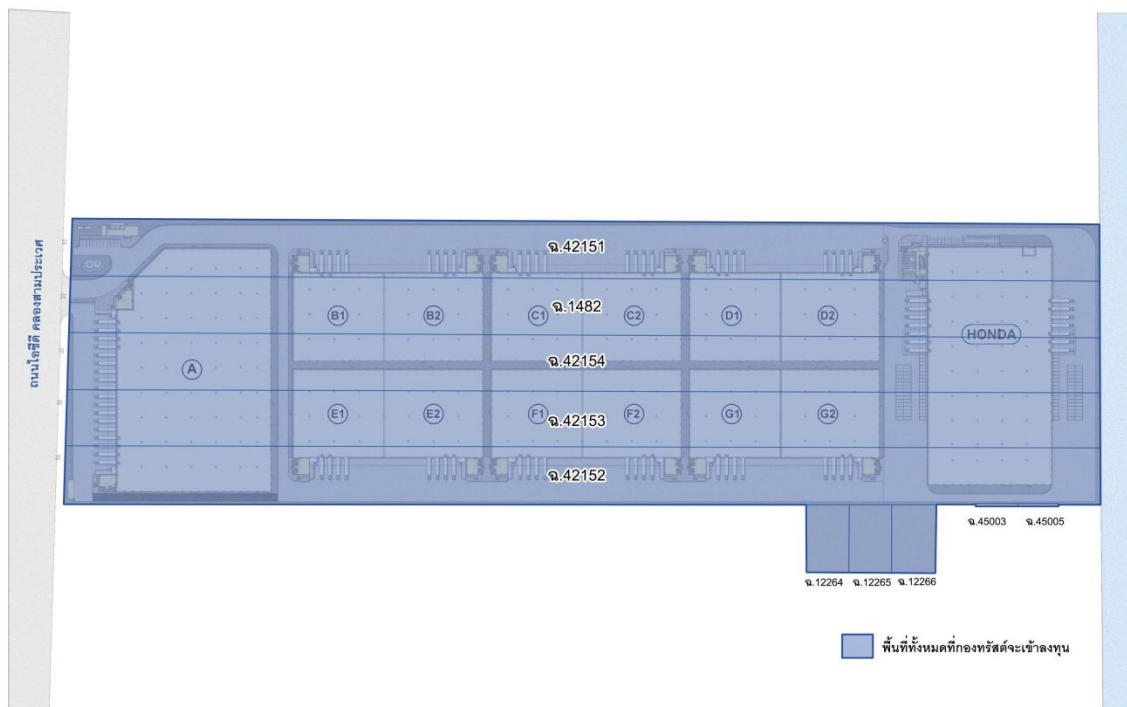
ภาพแสดงพื้นที่ภายนอกโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)



แผนภาพแสดงทางเข้าออกโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)



แผนภาพที่ดินและที่ตั้งอาคารภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)



### 2.1.3 สรุปภาพรวมทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

#### พื้นที่เช่าอาคาร

โครงการ	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตร.วา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน (ไร่-งาน-ตร.วา)	รูปแบบการลงทุน		ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม		ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง		รวมทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง		
			อาคาร	ที่ดิน	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	
<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน</b>											
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	35-0-0.0	35-0-0.0	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	35,318.97	10.32	-	-	35,318.97	7.04	
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18)	74-2-67.0	74-2-67.0	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่าคงเหลือ 24 ปี 8 เดือน (นับจาก 1 ธ.ค. 59 ถึง 3 ส.ค. 84)	72,179.48	21.09	-	-	72,179.48	14.40	
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)	65-0-21.9	65-0-21.9	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	59,835.00	17.48	-	-	59,835.00	11.94	
โครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร กม.4)	81-0-15.9	81-0-15.9	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	80,745.55	23.59	-	-	80,745.55	16.10	
โครงการ WHA Mega Logistic Center วังน้อย 61	69-0-16.0	69-0-16.0	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่าคงเหลือ 25 ปี 5 เดือน (นับจาก 1 ธ.ค. 59 ถึง 30 เม.ย. 85)	61,182.00	17.88	-	-	61,182.00	12.20	
โครงการ WHA Mega Logistic Center สระบุรี	34-3-12.0	34-3-12.0	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	32,986.00	9.64	-	-	32,986.00	6.58	
<b>รวม</b>	<b>359-2-32.8</b>	<b>359-2-32.8</b>			<b>342,247.00</b>	<b>100.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>342,247.00</b>	<b>68.26</b>	
<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง</b>											
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	66-2-85.0	66-2-85.0	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่าคงเหลือ 26 ปี 4 เดือน (นับจาก 1 ธ.ค. 59 ถึง 31 มี.ค. 86)	-	-	64,031.00	40.24	64,031.00	12.77	

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเคชเอ พรีเมียม โกรท

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

โครงการ	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตร.วา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน (ไร่-งาน-ตร.วา)	รูปแบบการลงทุน		ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม		ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง		รวมทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง	
			อาคาร	ที่ดิน	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	99-1-51.0	99-1-51.0	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	-	-	95,110.00	59.76	95,110.00	18.97
<b>รวม</b>	166-0-36.0	166-0-36.0			-	-	159,141.00	100.00	159,141.00	31.74
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	525-2-68.8	525-2-68.8			342,247.00	100.00	159,141.00	100.00	501,388.00	100.00

### พื้นที่เช่าหลังคา

โครงการ	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม		ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง		รวมทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง	
	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน</b>						
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	-	-	-	-	-	-
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18)	23,976.30	14.15	-	-	23,976.30	8.57
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)	50,641.04	29.88	-	-	50,641.04	18.11
โครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร กม.4)	68,384.20	40.35	-	-	68,384.20	24.46
โครงการ WHA Mega Logistic Center วังน้อย 61	26,472.05	15.62	-	-	26,472.05	9.47
โครงการ WHA Mega Logistic Center สระบุรี	-	-	-	-	-	-
<b>รวม</b>	169,473.59	100.00	-	-	169,473.59	60.61
<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง</b>						
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	-	-	50,143.60	45.53	50,143.60	17.93



หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอสเอ พรีเมียม โกรท

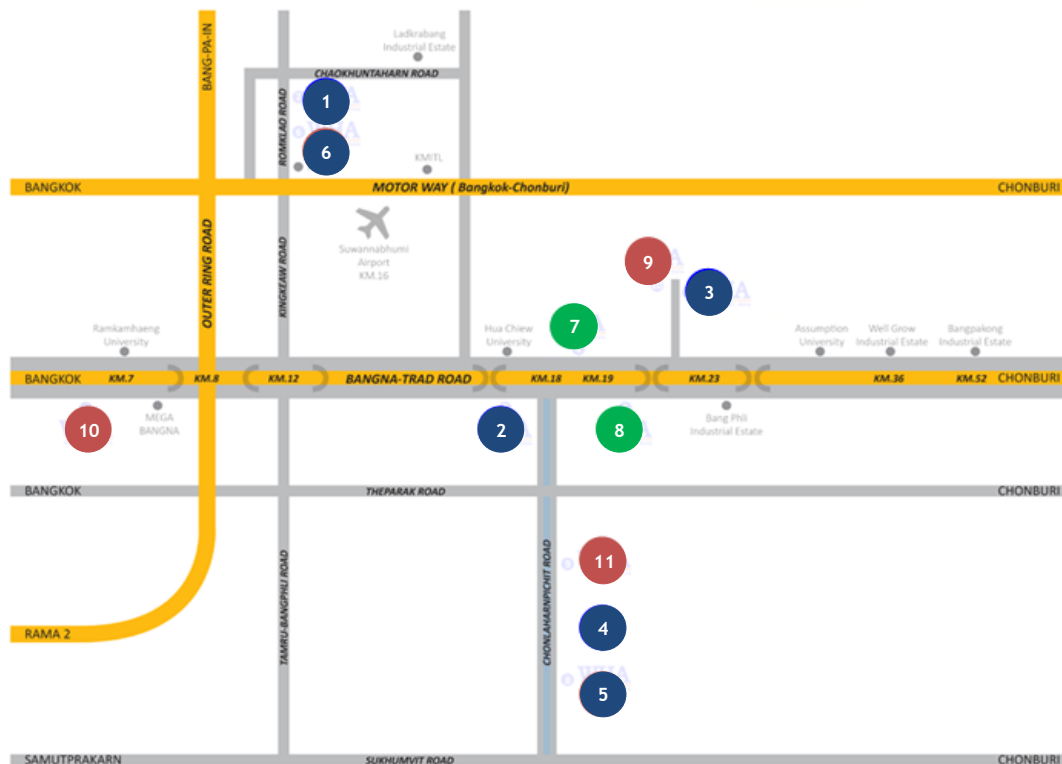
WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (WHART)

โครงการ	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม		ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง		รวมทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง	
	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	-	-	59,986.30	54.47	59,986.30	21.46
<b>รวม</b>	-	-	110,129.90	100.00	110,129.90	39.39
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	169,473.59	100.00	110,129.90	100.00	279,603.49	100.00

### พื้นที่เช่าลานจอดรถ

โครงการ	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม		ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง		รวมทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง	
	พื้นที่ลานจอดรถ* (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่ลานจอดรถ* (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่ลานจอดรถ* (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน</b>						
ไม่มีการรับรายได้จากพื้นที่ลานจอดรถ	-	-	-	-	-	-
<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง</b>						
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	-	-	2,378.90	63.80	2,378.90	63.80
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	-	-	1,350.00	36.20	1,350.00	36.20
<b>รวม</b>	-	-	3,828.90	100.00	3,828.90	100.00
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	-	-	3,828.90	100.00	3,828.90	100.00

**แผนภาพแสดงเส้นทางและถนนโดยรอบทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์  
และทรัพย์สินของดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นในบริเวณบางนา-ตราด ลาดกระบัง และสมุทรปราการ**



**หมายเหตุ:**

- คลังสินค้าของกองทรัสต์
  1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2
  2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18)
  3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) (บางส่วน)
  4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)
  5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)
  6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)
- คลังสินค้าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทฟอร์แมนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (WHAPF)
  7. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) : โครงการ Healthcare
  8. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.20) : โครงการ DKSH Consumer, โครงการ DKSH 3M
- คลังสินค้าของดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ยังไม่ได้ขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์)
  9. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) (บางส่วน)
  10. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.7)
  11. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3)

## 2.1.4 รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ลักษณะการถือครอง และการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ของดัดแปลง WHA พรีเมียม โกรท คอร์ปอเรชั่นที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ ประกอบด้วยอาคารจำนวนทั้งสิ้น 13 หลัง มีพื้นที่เช่าอาคารรวม 159,141.00 ตารางเมตร พื้นที่ลานจอดรถรวมประมาณ 3,828.90 และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 110,129.90 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 166 ไร่ 36 ตารางวา ได้แก่

### 1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)

สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินรวม 1 โฉนดและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ดีมีพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 62,105.25 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 62,105.25 ตารางเมตร เป็นสำคัญ) พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,378.90 และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 50,143.60 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 66 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา

### 2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)

กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนดและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ตั้งอยู่ที่แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 95,110.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 1,350.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 59,986.30 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 99 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะรับโอนสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าของทั้ง 2 โครงการ ตลอดจนงานระบบต่างๆ ภายในอาคารจากดัดแปลง WHA พรีเมียม โกรท คอร์ปอเรชั่น ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งดัดแปลง WHA พรีเมียม โกรท คอร์ปอเรชั่น ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการที่ดินและอาคารในโครงการเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ต่อไป



## 2.1.5 ภาพรวมและลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ

### (1) ลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ

ภาพรวมและลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ แบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลัก ดังนี้

(1.1) โครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า

(1.2) โครงการให้เช่าพื้นที่หลังคา เพื่อโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

ทั้งนี้ ภายในโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า ได้มีการให้เช่าพื้นที่จอดรถแก่ผู้เช่าบางราย รวมถึงการให้เช่าอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บสินค้าในคลังสินค้า เช่น racks และ pallets ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจของโครงการคลังสินค้าให้เช่า

#### (1.1) โครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า

โครงการอาคารคลังสินค้า ระดับพรีเมียม ให้เช่าและบริการ ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งที่สอง รวมจำนวน 2 โครงการ ดังนี้

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 95,110.00 ตารางเมตร

พื้นที่เช่าอาคารรวมทั้งหมดประมาณ 159,141.00 ตารางเมตร

รูปแบบโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง เป็นโครงการในรูปแบบ Warehouse Farm ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบ Ready-Built มาตรฐานสูง เพื่อรองรับการเติบโตทางธุรกิจและความต้องการขยายพื้นที่เช่าจากกลุ่มลูกค้าปัจจุบัน รวมทั้งรองรับกลุ่มลูกค้ารายใหม่ที่แม้ว่าจะมีความสนใจเช่าระยะสั้นในขณะนี้ แต่ยังมีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคต ซึ่งโครงการรูปแบบ Warehouse Farm ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มในครั้งนี้ คือ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)

รูปแบบอาคาร	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม* <sup>1</sup>		ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง* <sup>2</sup>		รวมพื้นที่ทรัพย์สินภายหลังเพิ่มทุน	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด
Built-to-Suit	182,462.86	57.75%	74,960.25	48.18%	257,423.11	54.59%
Ready-Built	133,466.14	42.25%	80,639.00	51.82%	214,105.14	45.41%
<b>รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า</b>	<b>315,929.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>155,599.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>471,528.25</b>	<b>100.00%</b>

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> ทรัพย์สินหลักที่มีอยู่เดิม ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 จำนวน 4,566.00 ตารางเมตร โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4) จำนวน 4,645.00 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107.00 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

\*<sup>2</sup> ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) จำนวน 1,616.00 ตารางเมตร ซึ่ง ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2559 เป็นอาคารที่มีผู้เช่าระยะสั้นอยู่

### ลักษณะของโครงการในรูปแบบ Warehouse Farm

โครงการ Warehouse Farm ภายใต้ชื่อโครงการ Mega Logistics Center จะประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่มที่มีลักษณะเฉพาะ อาทิเช่น คลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิ ทั้งที่มีหลายอุณหภูมิในหนึ่งคลังสินค้า (Multi-Temperature) และที่เป็นห้องเย็นทั้งอาคาร (Cold Storage) เป็นต้น และแบบ Ready-Built มาตรฐานสูง เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการของตลาดได้ทันท่วงที

โครงการ Warehouse Farm นั้นตอบสนองจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ไว้ในอนาคต โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่สำหรับโครงการแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว(รวมระยะเวลาการเช่าตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) มากกว่า 3 ปี ในขณะที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของโครงการแบบ Ready-Built จะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีอายุสัญญาโดยเฉลี่ย 3 ปี แต่จะเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้เช่นเดียวกับโครงการแบบ Built-to-Suit

โครงการ Warehouse Farm ยังจัดให้มีการให้บริการการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการ เช่น ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าซ่อมแซมถนนและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการ เป็นต้น

(1.2) โครงการให้เช่าพื้นที่หลังคา เพื่อโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

การให้เช่าพื้นที่หลังคาของโครงการที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มครั้งนี้จะเป็นพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ซลหารพิจิตร กม.5) รวมพื้นที่หลังคาให้เช่าบนอาคารดังกล่าวประมาณ 50,143.60 ตารางเมตรและโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) รวมพื้นที่ให้เช่าหลังคาบนอาคารดังกล่าวประมาณ 59,986.30 ตารางเมตร ดังนั้น พื้นที่ให้เช่าหลังคาทั้ง 2 โครงการ รวมทั้งหมดประมาณ 110,129.90 ตารางเมตร

## (2) กลยุทธ์การแข่งขัน

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้น บริษัทฯ มีเป้าหมายในการให้บริการคลังสินค้าอย่างครบวงจร รวมทั้งความสามารถในการสร้างกำไร เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ 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

อาคารคลังสินค้า แบบ Built-to-Suit ถูกออกแบบและพัฒนาขึ้นให้ตรงตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า โดยตอบสนองความต้องการเชิงลึกและข้อจำกัดในด้านต่างๆ ของผู้เช่าสูงสุด ทั้งในเรื่องของสถานที่ตั้งของโครงการ รวมถึงรายละเอียดรูปแบบต่างๆ ที่ผู้เช่าต้องการ จึงทำให้ผู้เช่าได้โครงการที่ตรงตามความต้องการที่เฉพาะเจาะจงและเป็นไปตามมาตรฐานในระดับสากล โดยรูปแบบโครงสร้างจะสามารถตอบสนองความต้องการที่ซับซ้อนของผู้เช่าโดยคำนึงถึงรายละเอียดในการใช้งานทั้งหมด เช่น รูปแบบการวางตำแหน่งเสา ประสิทธิภาพในการรับน้ำหนักของพื้นอาคาร และความสูง (Clear Height) ของอาคารที่เหมาะสมกับการใช้งานของลูกค้าย จำนวนและการวางตำแหน่งประตู วางตำแหน่งสำหรับขนถ่ายสินค้าและการปรับระดับพื้น ให้มีความเรียบ (flatness) ที่เหมาะสมกับการจัดวางชั้นวางสินค้า (Rack) ระดับของพื้นอาคารที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบระบายอากาศ และ ระบบควบคุมอุณหภูมิ ดังนั้นโครงการดังกล่าวจึงสามารถตอบสนองการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ การเก็บ บรรจु กระจาย และ ผลิตสินค้าภายใต้ต้นทุนที่เหมาะสมและสามารถควบคุมได้

### (2.1.2) คุณภาพของคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ภายใต้โครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built)

บริษัทฯ ได้มีแผนการและกลยุทธ์ในการจัดหาอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) คุณภาพสูงให้เช่าเพื่อรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้ายปัจจุบัน และตอบสนองความต้องการของลูกค้ายทั่วไป ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในการรักษาฐานลูกค้าย

ตัวอย่างคุณสมบัติของโครงสร้างของโครงการ

- **หลังคาเมทัลชีทแบบไร้รอยต่อ** : หลังคาเมทัลชีทแบบไร้รอยต่อ ช่วยลดปัญหาการรั่วระหว่างรอยต่อหลังคา
- **หลังคาฉนวนกันความร้อน** : วัสดุฉนวนกันความร้อนที่ติดตั้งภายใต้หลังคา ซึ่งประกอบไปด้วยช่องอากาศที่ช่วยลดอุณหภูมิภายในอาคาร ทำให้การเก็บรักษาคุณภาพของสินค้าเป็นไปได้ดีขึ้น
- **ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ** : บานเกล็ดช่องระบายอากาศและ bird screen รอบตัวอาคาร และการติดตั้งหลังคาในตำแหน่งที่สูงกว่าปกติทำให้การไหลเวียนของอากาศภายในอาคารดีขึ้น

- **หลักเกณฑ์การจัดการสภาวะแวดล้อม :** โครงสร้างชั้นพื้นฐานในอาคาร เช่น ระบบการกระจายสินค้าตัวคลังสินค้าและโรงงานผลิต ได้รับการพัฒนาขึ้นตามมาตรฐานสากล ตัวอย่างเช่น การออกแบบโครงสร้างอาคารที่ลดการสะสมของฝุ่นและสิ่งสกปรก และการป้องกันปลวกและแมลง เป็นต้น
- **พื้นแบบ Burnished Floor ที่มีความแข็งแรง :** โครงสร้างพื้นที่ทำจากวัสดุคอนกรีตที่แข็งแรงกว่าวัสดุคอนกรีตทั่วไปอีกทั้งยังได้นำ Burnished Floor ซึ่งเป็นเทคโนโลยีใหม่ล่าสุดในการเคลือบเงาพื้นผิวมาใช้ ในการพัฒนาอาคาร ซึ่งเทคโนโลยีจะช่วยป้องกันการเกิดรอยขีดข่วนและรอยถลอกจากการใช้งานหนัก และยังช่วยลดการสะสมของฝุ่นและการเกิดรอยแตกของพื้น

### (2.1.3) บริการที่ครบวงจร

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

### (2.1.4) ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ริเริ่มในการให้บริการเช่าพื้นที่สร้างอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานคุณภาพสูงที่ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้ามานานจึงทำให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความเชี่ยวชาญในการจัดการและสามารถนำระบบเทคโนโลยีและความรู้ด้านต่างๆ มาใช้ในการออกแบบโครงการ ซึ่งรวมถึงการจัดวางตำแหน่งภายในอาคารและการก่อสร้างที่เหมาะสมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินค้าของผู้เช่าให้มีการหมุนเวียนในเวลาที่สูงขึ้นรวมทั้งช่วยให้ผู้เช่าสามารถขนส่งสินค้าได้รวดเร็วและเกิดข้อผิดพลาดน้อยที่สุด

### (2.2) กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

สถานที่ตั้งของโครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน และจะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง เป็นทำเลที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ ซึ่งสามารถสนองตอบความต้องการ

ของลูกค้า พร้อมช่วยส่งเสริมการดำเนินงาน ตลอดจนลดต้นทุนทางด้านโลจิสติกส์ให้แก่ลูกค้าได้ สถานที่ตั้งที่ดีนั้นจะต้องตอบสนองเรื่องค่าขนส่ง และระยะเวลาที่ใช้ในการขนส่งและกระจายสินค้า ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการตัดสินใจประสิทธิภาพ และประสิทธิผลของการปฏิบัติงานด้านโลจิสติกส์ โดยเหตุผลของการพิจารณาสถานที่ตั้งของโครงการนั้นเป็นทำเลที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ สามารถพิจารณาจากปัจจัยหลัก ดังนี้

- **เส้นทางคมนาคม** : ทำเลที่ตั้งโครงการมีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้โดยสะดวก มีสภาพที่ดีสามารถเข้าถึงได้ในทุกฤดูกาล รวมทั้งเป็นเส้นทางการเดินทางที่ช่วยให้ผู้เช่าประหยัดต้นทุนด้านการขนส่งสูงสุด โดยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองมีทำเลที่ตั้งบริเวณลาดกระบัง ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถเข้าถึงท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ หรือท่าเรือแหลมฉบังได้ง่าย จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางขนส่งและกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย รวมถึงต่างประเทศซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังมีทรัพย์สินที่มีทำเลที่ตั้งบริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร จังหวัดสมุทรปราการ คาดการณ์ว่าในอนาคตจะเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย จากที่มีผู้พัฒนาโครงการคลังสินค้ารายใหญ่มากขึ้น เพื่อรองรับความต้องการจากผู้เช่าที่เป็นผู้ให้บริการทางด้านโลจิสติกส์และบริษัทขนส่ง
- **แหล่งสินค้า** : การพัฒนาคลังสินค้า จะเกี่ยวข้องโดยตรงกับสภาพของวงจรสินค้าจากผู้ผลิตไปยังผู้บริโภคผ่านสื่อกลางคือ แหล่งซื้อขายต่างๆ เช่น ไฮเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าปลีก-ค้าส่ง และตลาดซื้อขายอื่นๆ ดังนั้นทำเลที่ตั้งที่ดีจะต้องคำนึงถึงตำแหน่งที่สมดุลระหว่างแหล่งสินค้ากับตลาดซื้อขาย และสมดุลระหว่างแหล่งผลิตที่มีกำลังการผลิตที่มากน้อยต่างกัน ซึ่งจะช่วยให้กระบวนการกระจายสินค้าเกิดค่าใช้จ่ายที่น้อยที่สุด และยังเป็นการสะดวกในการติดต่อธุรกิจอีกด้วย

### (3) ลักษณะลูกค้าของโครงการ

#### (3.1) ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าจากทั้งในและต่างประเทศ

ผู้เช่ากลุ่มนี้เข้าอาคารคลังสินค้าเพื่อเก็บและกระจายสินค้าไปยังลูกค้าและผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และภูมิภาคต่างๆของประเทศไทย ตลอดจนในระหว่างภูมิภาคของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community หรือ AEC) ด้วย ทั้งนี้ โครงการอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน และจะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง สามารถตอบสนองความต้องการการใช้งานที่ซับซ้อนได้เต็มรูปแบบของลูกค้า เนื่องจากเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่สำคัญต่อประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจและต้นทุนด้านโลจิสติกส์โดยรวมของผู้เช่ากลุ่มนี้

- **กลุ่มผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าจากต่างประเทศ**ซึ่งมีความต้องการและตระหนักถึงความสำคัญของ ศูนย์กระจายสินค้าที่มีความซับซ้อน และมีคุณภาพสูง ความแข็งแกร่งของพื้นที่อาคารที่สามารถทนต่อการรับน้ำหนัก รูปแบบของการจัด floor plan และการจัดวางระยะห่างของเสาให้เหมาะสมกับการใช้งาน ระบบระบายอากาศและระบบควบคุมอุณหภูมิ นอกจากนี้บริษัทข้ามชาติเหล่านี้ยังต้องการความเชื่อมั่นในด้านคุณภาพ และการให้บริการ ภายหลังเช่าใช้พื้นที่เช่า
- **กลุ่มผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าในประเทศ**เป็นกลุ่มผู้เช่าที่เห็นความสำคัญและต้องการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ ที่ผ่านมากลุ่มผู้เช่าเหล่านี้จะทำการสร้างและจัดการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าด้วยตัวเอง อย่างไรก็ตามแนวโน้มรูปแบบการลงทุนเพื่อจัดเก็บและบริหารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานได้มีการปรับเปลี่ยนจากการลงทุนเอง ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนสูง ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญ และมีความยืดหยุ่นต่ำ โดยพัฒนามาอยู่ในรูปแบบของใช้บริการของบุคคลภายนอก (outsource) (แนวโน้มดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศออสเตรเลีย สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น และ ประเทศอื่นๆ) เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้ทัดเทียมนานาชาติการเจริญเติบโตของธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics providers: 3PLs) มีแนวโน้มที่สูงขึ้น ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าประเภทดังกล่าวของโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่สองนี้ เช่น บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นต้น

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

โดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากต่างประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารและจัดการด้านโลจิสติกส์โดยทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลการกระจายสินค้าและการขนส่งที่ไม่ใช่ธุรกิจหรือความสามารถหลักของบริษัทเจ้าของสินค้า โดยบริษัทเหล่านี้จะเป็นผู้ลงทุนในการสร้างเครือข่ายการกระจายสินค้านับตั้งแต่การจัดหาพาหนะขนส่ง การจัดหาคลังสินค้า การจัดหาบุคลากรปฏิบัติงาน อุปกรณ์ และระบบสนับสนุนการปฏิบัติงาน เป็นต้น ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าประเภทดังกล่าวของโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่สองนี้ เช่น บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นต้น

### พื้นที่เช่าคลังสินค้าและสัดส่วนการเช่า

#### แยกตามประเภทประเภทผู้เช่า อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และลักษณะของคลังสินค้า

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า/ บริษัทแม่ของผู้เช่า	ทรัพย์สินหลักที่มีอยู่เดิม* <sup>1</sup>		ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน ในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง* <sup>2</sup>		ทรัพย์สินหลักทั้งหมดภายหลัง การเพิ่มทุนครั้งที่สอง	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไทย	100,974.55	31.96	93,138.25	59.86	194,112.80	41.17
ญี่ปุ่น	108,875.06	34.46	23,759.00	15.27	132,634.06	28.13
เอเชีย* <sup>3</sup>	49,886.66	15.79	14,512.00	9.33	64,398.66	13.66
ยุโรป	32,495.35	10.29	0.00	0.00	32,495.35	6.89
สหรัฐอเมริกา	23,697.38	7.50	24,190.00	15.55	47,887.38	10.16
<b>รวม</b>	<b>315,929.00</b>	<b>100.00</b>	<b>155,599.25</b>	<b>100.00</b>	<b>471,528.25</b>	<b>100.00</b>

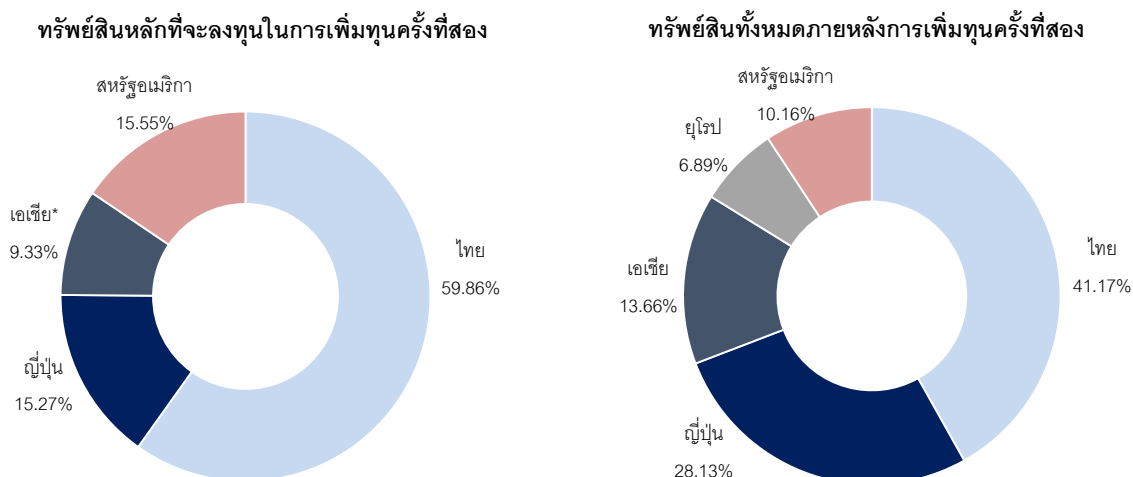
ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> ทรัพย์สินหลักที่มีอยู่เดิม ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 จำนวน 4,566.00 ตารางเมตร โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4) จำนวน 4,645.00 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107.00 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

\*<sup>2</sup> ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) จำนวน 1,616.00 ตารางเมตร ซึ่ง ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2559 เป็นอาคารที่มีผู้เช่าระยะสั้นอยู่

\*<sup>3</sup> ไม่นับรวมผู้เช่าที่มีสัญชาติไทยและญี่ปุ่น

#### แผนภูมิแสดงสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารแยกตามสัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า





ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า/ บริษัทแม่ของผู้เช่า	ทรัพย์สินหลักที่มีอยู่เดิม <sup>*1</sup>		ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน ในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง <sup>*2</sup>		ทรัพย์สินหลักทั้งหมดภายหลัง การเพิ่มทุนครั้งที่สอง	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs)	159,214.96	50.40	48,583.00	31.22	207,797.96	44.07
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม	70,865.69	22.43	16,603.00	10.67	87,468.69	18.55
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods)	85,848.35	27.17	90,413.25	58.11	176,261.60	37.38
<b>รวม</b>	<b>315,929.00</b>	<b>100.00</b>	<b>155,599.25</b>	<b>100.00</b>	<b>471,528.25</b>	<b>100.00</b>

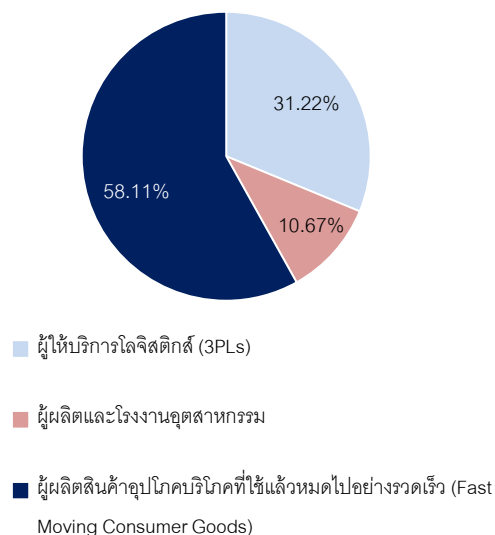
ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

หมายเหตุ: <sup>\*1</sup> ทรัพย์สินหลักที่มีอยู่เดิม ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 จำนวน 4,566.00 ตารางเมตร โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4) จำนวน 4,645.00 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107.00 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

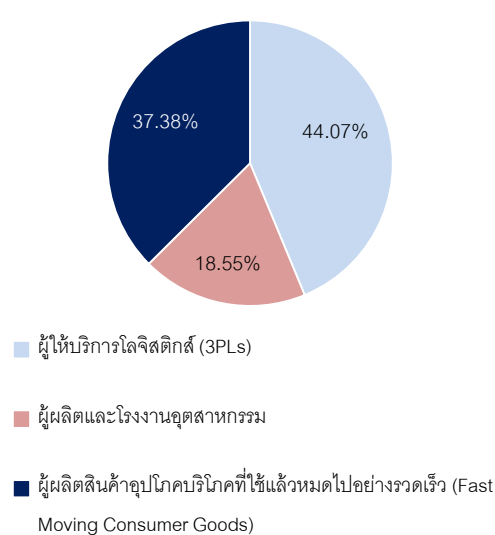
<sup>\*2</sup> ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) จำนวน 1,616.00 ตารางเมตร ซึ่ง ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2559 เป็นอาคารที่มีผู้เช่าระยะสั้นอยู่

แผนภูมิแสดงสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง



ทรัพย์สินทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง



ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า		
	ทรัพย์สินหลักที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง	ทรัพย์สินหลักทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
1	บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรคดิง (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
2	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไอสทสภา จำกัด	บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด
3	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด <sup>*1</sup>	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
4	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด	บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรคดิง (ไทยแลนด์) จำกัด
5	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด <sup>*2</sup>	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด
6	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ ไรด์ (ประเทศไทย) จำกัด <sup>*3</sup>	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
7	บริษัท โปรษณีย์ไทย ดิสทริบิวชั่น จำกัด	บริษัท โลเน็กซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
8	บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด	บริษัท ซีไอแอล จำกัด (มหาชน) <sup>*4</sup>	บริษัท ไอสทสภา จำกัด
9	บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ ไรด์ (ประเทศไทย) จำกัด <sup>*3</sup>
10	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ ไรด์ (ประเทศไทย) จำกัด <sup>*3</sup>	บริษัท โอไอซีแอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด <sup>*1</sup>
<b>สัดส่วนพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)<sup>*5</sup></b>	<b>88.00</b>	<b>97.24</b>	<b>67.30</b>

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

หมายเหตุ: <sup>\*1</sup> ชื่อคู่สัญญาตามสัญญาเช่าอาคารคือ บริษัท ไบโอ คอนซูเมอร์ จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2559

<sup>\*2</sup> ณ ปัจจุบัน สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง (สำหรับสัญญาเช่าที่จะกำลังจะครบกำหนดสัญญาและสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าเพิ่มเติม) อยู่ในระหว่างการรอการลงนาม ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน

<sup>\*3</sup> ชื่อคู่สัญญาตามสัญญาเช่าอาคารคือ บริษัท เมินโล เวิลด์ไรด์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไรด์ (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559

<sup>\*4</sup> ชื่อคู่สัญญาตามสัญญาเช่าอาคารคือ บริษัท ออฟฟิศเมท จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น บริษัท ซีไอแอล จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2558

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

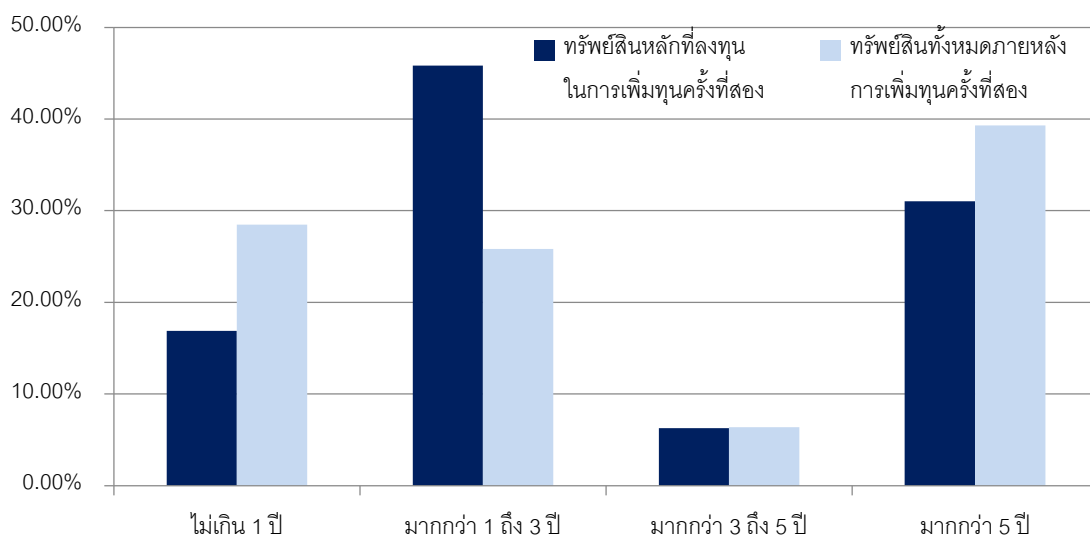
อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	ทรัพย์สินหลักที่มีอยู่เดิม <sup>*1</sup>			ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง <sup>*2</sup>			ทรัพย์สินหลักทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง		
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนสัญญา	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนสัญญา	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนสัญญา
ไม่เกิน 1 ปี	108,317.76	34.29%	13	26,283.00	16.89%	3	134,600.76	28.55%	16
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	53,097.38	16.81%	6	71,289.00	45.82%	7	124,386.38	26.38%	13
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	19,944.99	6.31%	1	9,747.00	6.26%	1	29,691.99	6.30%	2
มากกว่า 5 ปี	134,568.87	42.59%	7	48,280.25	31.03%	3	182,849.12	38.78%	10
<b>รวม</b>	<b>315,929.00</b>	<b>100.00</b>	<b>27</b>	<b>155,599.25</b>	<b>100.00</b>	<b>14</b>	<b>471,528.25</b>	<b>100.00</b>	<b>41</b>

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

หมายเหตุ: <sup>\*1</sup> ทรัพย์สินหลักที่มีอยู่เดิม ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 จำนวน 4,566 ตารางเมตร โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4) จำนวน 4,645.00 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107.00 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

<sup>\*2</sup> ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) จำนวน 1,616.00 ตารางเมตร ซึ่ง ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2559 เป็นอาคารที่มีผู้เช่าระยะสั้นอยู่

แผนภูมิแสดงสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า



ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามลักษณะคลังสินค้า

รูปแบบอาคาร	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม* <sup>1</sup>		ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง* <sup>2</sup>		รวมพื้นที่ทรัพย์สินภายหลังเพิ่มทุน	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด
Built-to-Suit	182,462.86	57.75%	74,960.25	48.18%	257,423.11	54.59%
Ready-Built	133,466.14	42.25%	80,639.00	51.82%	214,105.14	45.41%
<b>รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า</b>	<b>315,929.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>155,599.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>471,528.25</b>	<b>100.00%</b>

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> ทรัพย์สินหลักที่มีอยู่เดิม ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 จำนวน 4,566 ตารางเมตร โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4) จำนวน 4,645.00 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107.00 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

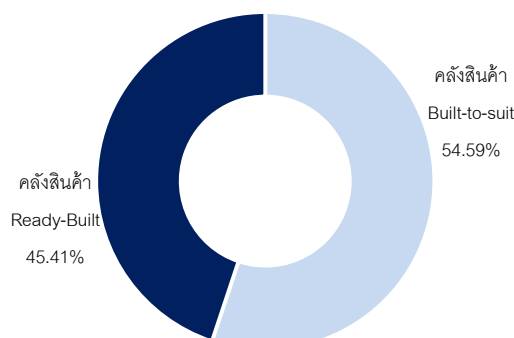
\*<sup>2</sup> ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) จำนวน 1,616.00 ตารางเมตร ซึ่ง ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2559 เป็นอาคารที่มีผู้เช่าระยะสั้นอยู่

แผนภูมิแสดงสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารแยกตามลักษณะคลังสินค้า

ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง



ทรัพย์สินทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง



(4) **ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์**

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม และจะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง มีรายละเอียดของผู้เช่าแต่ละโครงการ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559 (ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง) ดังนี้

(4.1) **พื้นที่เช่าอาคาร**

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่าตามสัญญา (ตารางเมตร)	สัดส่วนการเช่าของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะอาคาร	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง (โดยประมาณ)
<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม</b>							
<b>1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2</b>							
Phase 1	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	18,155.97	3.64	Built-to-Suit	100.00	30 กันยายน 2564	4 ปี 10 เดือน
Phase 2	บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	12,597.00	2.52	Ready-Built	100.00	14 มีนาคม 2568	8 ปี 3.5 เดือน
	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	4,566.00	0.92	-	-	-	-
	<b>รวม</b>	<b>35,318.97</b>	<b>7.08</b>		<b>87.07</b>		<b>5 ปี 5 เดือน</b>
<b>2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18)</b>							
อาคาร A,B	บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด	19,944.99	3.99	Built-to-Suit	100.00	31 มีนาคม 2561	1 ปี 4 เดือน
อาคาร C	บริษัท เอพีแอส โลจิสติกส์ เอสวีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	0.87	Ready-Built	100.00	31 ธันวาคม 2559	1 เดือน
อาคาร D	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) <sup>2</sup>	4,337.69	0.87	Ready-Built	100.00	14 สิงหาคม 2560	8.5 เดือน
อาคาร E	บริษัท เคอร์รี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	0.87	Ready-Built	100.00	28 กุมภาพันธ์ 2560	3 เดือน

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่าตามสัญญา (ตารางเมตร)	สัดส่วนการ เช่าของผู้เช่า ต่อพื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะอาคาร	อัตราการเช่า พื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ คาดว่าจะเช่า ลงทุนในการเพิ่ม ทุนครั้งที่สอง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ	อายุคงเหลือของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่า จะเช่าลงทุนในการ เพิ่มทุนครั้งที่สอง (โดยประมาณ)
อาคาร F	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	0.87	Ready-Built	100.00	31 สิงหาคม 2561	1 ปี 9 เดือน
อาคาร G	บริษัท คากะ อิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,692.69	0.94	Ready-Built	100.00	31 พฤษภาคม 2560	6 เดือน
อาคาร H	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	0.87	Ready-Built	100.00	25 เมษายน 2562	2 ปี 5 เดือน
อาคาร I,J	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	25,853.35	5.18	Built-to-Suit	100.00	15 มกราคม 2560	1.5 เดือน
	<b>รวม</b>	<b>72,179.48</b>	<b>14.46</b>		<b>100.00</b>		<b>8.5 เดือน</b>
<b>3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)</b>							
อาคาร A1, A2, B2, B3, C2	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	44,813.00	8.97	Built-to-Suit	100.00	31 มีนาคม 2561	1 ปี 4 เดือน
อาคาร B1	บริษัท สตาร์บัคส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด	7,569.00	1.52	Built-to-Suit	100.00	31 พฤษภาคม 2564	4 ปี 6 เดือน
อาคาร C1	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) <sup>2</sup>	7,453.00	1.49	Ready-Built	100.00	31 มีนาคม 2561	1 ปี 4 เดือน
	<b>รวม</b>	<b>59,835.00</b>	<b>11.98</b>		<b>100.00</b>		<b>1 ปี 9 เดือน</b>
<b>4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)</b>							
อาคาร A1, A2/1	บริษัท ไปรษณีย์ไทยดิสทริบิวชัน จำกัด	19,277.55	3.86	Built-to-Suit	100.00	30 พฤศจิกายน 2562	3 ปี
อาคาร A2/2	บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด	2,079.00	0.42	Ready-Built	100.00	31 ธันวาคม 2559	1 เดือน
อาคาร A2/2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	2,041.00	0.41	-	<sup>3</sup>	-	-
อาคาร A3/1	บริษัท บาจ่า (ประเทศไทย) จำกัด	6,303.00	1.26	Ready-Built	100.00	28 กุมภาพันธ์ 2570	10 ปี 3 เดือน
อาคาร A3/2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	2,604.00	0.52	-	<sup>3</sup>	-	-

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่าตามสัญญา (ตารางเมตร)	สัดส่วนการ เช่าของผู้เช่า ต่อพื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะอาคาร	อัตราการเช่า พื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ คาดว่าจะเช่า ลงทุนในการเพิ่ม ทุนครั้งที่สอง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ	อายุคงเหลือของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่า จะเช่าลงทุนในการ เพิ่มทุนครั้งที่สอง (โดยประมาณ)
อาคาร B 1/1, B1/2,B2, D2	บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด	16,897.00	3.38	Ready-Built	100.00	31 ตุลาคม 2560	11 เดือน
อาคาร C	บริษัท อิตาซี ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด	9,880.00	1.98	Built-to-Suit	100.00	31 มกราคม 2560	2 เดือน
อาคาร D1	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,990.00	1.00	Ready-Built	100.00	31 มีนาคม 2560	4 เดือน
อาคาร E1	บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	7,366.00	1.48	Ready-Built	100.00	28 กุมภาพันธ์ 2560	3 เดือน
อาคาร E2	บริษัท ไทยพีเอ็น จำกัด	2,460.00	0.49	Ready-Built	100.00	28 กุมภาพันธ์ 2560	3 เดือน
อาคาร F	บริษัท ไททัน-วีเอ็นเอส ออโต้ โลจิสติกส์ จำกัด	6,848.00	1.37	Ready-Built	100.00	30 มิถุนายน 2560	7 เดือน
	<b>รวม</b>	<b>80,745.55</b>	<b>16.17</b>		<b>94.25</b>		<b>1 ปี 10 เดือน</b>
<b>5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61)</b>							
อาคาร A	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด - Mar	15,364.00	3.07	Built-to-Suit	100.00	31 มกราคม 2560	2 เดือน
อาคาร A1, A2	บริษัท ดีเอสแอล โกลเบิล พอร์เวอร์ดิง (ประเทศไทย) จำกัด	6,642.00	1.33	Ready-Built	100.00	28 กุมภาพันธ์ 2560	3 เดือน
อาคาร B	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด - Ambient	3,908.00	0.78	Built-to-Suit	100.00	31 ธันวาคม 2561	2 ปี 1 เดือน
อาคาร B	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด - Hazardous	1,818.00	0.36	Built-to-Suit	100.00	31 ธันวาคม 2561	2 ปี 1 เดือน
อาคาร C, D และ E	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	33,450.00	6.70	Ready-Built	100.00	30 มิถุนายน 2560	7 เดือน

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่าตามสัญญา (ตารางเมตร)	สัดส่วนการ เช่าของผู้เช่า ต่อพื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะอาคาร	อัตราการเช่า พื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ คาดว่าจะเช่า ลงทุนในการเพิ่ม ทุนครั้งที่สอง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ	อายุคงเหลือของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะ จะเช่าลงทุนในการ เพิ่มทุนครั้งที่สอง (โดยประมาณ)
	รวม	61,182.00	12.24		100.00		7 เดือน
<b>6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)</b>							
อาคาร A	บริษัท ฮิตาชิ ทอานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด	15,879.00	3.18	Built-to-Suit	100.00	20 ตุลาคม 2559	*4
อาคาร B และ C	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	17,107.00	3.42	-	*3	-	-
	รวม	32,986.00	6.60		48.14		1 ปี 5 เดือน
รวมพื้นที่เช่าที่จะลงทุนอยู่เดิม (เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า)		309,512.31	61.97		92.31		
รวมพื้นที่เช่าทั้งหมดที่ลงทุนอยู่เดิม		342,247.00	68.52				
<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง</b>							
<b>7. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิศตร กม.5)</b>							
อาคาร A1/1	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,136.00	0.63	Ready-Built	100.00	31 ธันวาคม 2560	1 ปี 1 เดือน
อาคาร A1/2	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	1,629.00	0.32	Ready-Built	100.00	31 ธันวาคม 2560	1 ปี 1 เดือน
อาคาร A2/1	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	1,616.00	0.32	-	*5	-	-
อาคาร A2/2	บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรคดิง (ไทยแลนด์) จำกัด	3,080.00	0.62	Ready-Built	100.00	31 ตุลาคม 2561	1 ปี 11 เดือน
อาคาร B	บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรคดิง (ไทยแลนด์) จำกัด	7,156.00	1.43	Ready-Built	100.00	30 มิถุนายน 2561	1 ปี 7 เดือน
อาคาร C1, C2	บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรคดิง (ไทยแลนด์) จำกัด	22,924.25	4.59	Built-to-Suit	100.00	31 กรกฎาคม 2572	12 ปี 8 เดือน
อาคาร D1, D2	บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรคดิง (ไทยแลนด์) จำกัด	6,028.00	1.21	Built-to-Suit	100.00	31 กรกฎาคม 2572	12 ปี 8 เดือน
อาคาร E, F	บริษัท ซีไอแอล จำกัด (มหาชน)*6	9,380.00	1.88	Built-to-Suit	100.00	31 กรกฎาคม 2560	8 เดือน
อาคาร G	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	7,156.00	1.43	Ready-Built	100.00	31 สิงหาคม 2560	9 เดือน



โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่าตามสัญญา (ตารางเมตร)	สัดส่วนการ เช่าของผู้เช่า ต่อพื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะอาคาร	อัตราการเช่า พื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ คาดว่าจะเช่า ลงทุนในการเพิ่ม ทุนครั้งที่สอง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ	อายุคงเหลือของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่า จะเช่าลงทุนในการ เพิ่มทุนครั้งที่สอง (โดยประมาณ)
	รวม	62,105.25	12.43		97.40		6 ปี 5 เดือน
<b>8. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)</b>							
อาคาร A	บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด* <sup>7</sup>	20,025.00	4.01	Built-to-Suit	100.00	31 ตุลาคม 2561	1 ปี 11 เดือน
อาคาร B	บริษัท ไอสถสภาค จำกัด	9,747.00	1.95	Ready-Built	100.00	14 กุมภาพันธ์ 2562	2 ปี 2.5 เดือน
อาคาร C	บริษัท ไลน์็กซ์ อินเทอร์เน็ต เซ็นทรัล (ประเทศไทย) จำกัด	9,747.00	1.95	Ready-Built	100.00	31 สิงหาคม 2561	1 ปี 9 เดือน
อาคาร D1	บริษัท โอซีแอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,696.00	0.94	Ready-Built	100.00	15 กุมภาพันธ์ 2561	1 ปี 2.5 เดือน
อาคาร D2/1	บริษัท ไอสถสภาค จำกัด	2,326.00	0.47	Ready-Built	100.00	14 กุมภาพันธ์ 2562	2 ปี 2.5 เดือน
อาคาร D2/2	บริษัท วิสต่อม โลจิสติกส์ โซลูชั่น จำกัด	2,725.00	0.55	Ready-Built	100.00	31 กรกฎาคม 2565	5 ปี 8 เดือน
อาคาร E	บริษัท ไอสถสภาค จำกัด	9,747.00	1.95	Ready-Built	100.00	14 กุมภาพันธ์ 2562	2 ปี 2.5 เดือน
อาคาร F1, F2	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด* <sup>8</sup>	9,747.00	1.95	Ready-Built	100.00	30 มิถุนายน 2564	4 ปี 7 เดือน
อาคาร G	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด* <sup>2</sup>	9,747.00	1.95	Ready-Built	100.00	14 ตุลาคม 2560	10.5 เดือน
อาคาร AAL Phase 1	บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด* <sup>9</sup>	12,114.00	2.42	Built-to-Suit	100.00	31 สิงหาคม 2566	6 ปี 9 เดือน
อาคาร AAL Phase 2	บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด	4,489.00	0.90	Built-to-Suit	100.00	31 สิงหาคม 2566	6 ปี 9 เดือน
	รวม	95,110.00	19.04		100.00		3 ปี 0.5 เดือน
<b>รวมพื้นที่เช่าที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง</b>		<b>155,599.25</b>	<b>31.15</b>		<b>98.97</b>		

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่าตามสัญญา (ตารางเมตร)	สัดส่วนการ เช่าของผู้เช่า ต่อพื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะอาคาร	อัตราการเช่า พื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ คาดว่าจะเช่า ลงทุนในการเพิ่ม ทุนครั้งที่สอง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ	อายุคงเหลือของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่า จะเช่าลงทุนในการ เพิ่มทุนครั้งที่สอง (โดยประมาณ)
(เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า)							
รวมพื้นที่เช่าทั้งหมดที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง		157,215.25	31.48				
รวมพื้นที่เช่าภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง (เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า)		465,111.56	94.41		94.41		
รวมพื้นที่เช่าทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง		499,462.25	100.00				

ที่มา: ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

- หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าของอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 4,340 ตารางเมตร ในอัตราตารางเมตรละ 165 บาทต่อเดือน ตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2557 จนถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2560 หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว
- \*<sup>2</sup> ชื่อคู่สัญญาตามสัญญาเช่าอาคารคือ บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559
- \*<sup>3</sup> ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ในอัตราตารางเมตรละ 160 บาทต่อเดือน สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4) และในอัตราตารางเมตรละ 155 บาทต่อเดือน สำหรับโครงการ Mega Logistics Center (สระบุรี) เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนเพิ่ม เว้นแต่ในช่วง 3 ปี ดังกล่าว ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- \*<sup>4</sup> อยู่ระหว่างการต่ออายุสัญญาเช่า
- \*<sup>5</sup> ปัจจุบันบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำสัญญาเช่าระยะสั้น หากในช่วงระยะเวลา 3 ปี พื้นที่เช่าอาคารดังกล่าวไม่มีผู้เช่า กองทรัสต์จะขอให้ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ต่อไป
- \*<sup>6</sup> ชื่อคู่สัญญาตามสัญญาเช่าอาคารคือ บริษัท ออฟฟิศเมท จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น บริษัท ซีไอแอล จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2558
- \*<sup>7</sup> ชื่อคู่สัญญาตามสัญญาเช่าอาคารคือ บริษัท โบไอ คอนซูเมอร์ จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2559

- \*<sup>8</sup> ณ ปัจจุบัน สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า ระหว่าง บริษัท ฉบับลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (สำหรับสัญญาเช่าที่กำลังจะครบกำหนดสัญญาและสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าเพิ่มเติม) อยู่ในระหว่างการรอการลงนาม ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- \*<sup>9</sup> ชื่อคู่สัญญาตามสัญญาเช่าอาคาร AAL Phase 1 คือ บริษัท เอ เอ แอล จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2556

(4.2) **พื้นที่เช่าหลังคา** สำหรับโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม</b>						
<b>1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18)</b>						
	บริษัท ฉบับลิเวอเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด บริษัท ฉบับลิเวอเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด บริษัท ฉบับลิเวอเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด	23,976.30	14.15	100.00	29 เมษายน 2582* <sup>1</sup>	22 ปี 5 เดือน
<b>2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)</b>						
	ฉบับลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทร่วมทุนของฉบับลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น	50,641.04	29.88	* <sup>2</sup>	31 ตุลาคม 2582	22 ปี 11 เดือน
<b>3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)</b>						
	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	68,384.20	40.35	* <sup>3</sup>	* <sup>3</sup>	* <sup>3</sup>
<b>4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)</b>						
	บริษัท ฉบับลิเวอเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด	9,121.00	5.38	100.00	6 สิงหาคม 2582	22 ปี 8 เดือน
	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	17,351.05	10.24	* <sup>3</sup>	* <sup>3</sup>	* <sup>3</sup>

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
รวม		169,473.59	100.00			
<b>ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง</b>						
5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)						
	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	50,143.60	0.00	*4	-	-
6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)						
	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	59,986.30	0.00	*5	-	-
รวม		110,129.90	100.00			
<b>รวมพื้นที่เช่าหลังคาทั้งหมดภายใต้การเพิ่มทุนครั้งที่สอง</b>		<b>279,603.49</b>	<b>100.00</b>			

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

- หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> ระยะเวลาการเช่า 25 ปี นับแต่วันเริ่มต้นระยะเช่าคือวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง ซึ่งเป็นวันที่ 30 เมษายน 2557
- \*<sup>2</sup> ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี (สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 31 ตุลาคม 2582) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์เช่าทำกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- \*<sup>3</sup> ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ได้เช่าทำกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- \*<sup>4</sup> ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่าหากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราตารางเมตรละ 3 บาท ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ได้เช่าทำกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

\*5 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่าหากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าหลังคาคงกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 15 ปี (และสิทธิในการขอชำระค่าเช่าต่อไปอีก 10 ปี) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราตารางเมตรละ 3 บาท ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

(4.3) **พื้นที่เช่าลานจอดรถ** ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าคลังสินค้า

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม</b>						
	(ไม่มี)					
<b>ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง</b>						
<b>5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)</b>						
	บริษัท ซีโน-แปซิฟิคเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	2,378.90	63.80	100.00	31 กรกฎาคม 2572	12 ปี 8 เดือน
<b>6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)</b>						
	บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด	1,350.00	36.20	100.00	31 สิงหาคม 2566	6 ปี 9 เดือน
<b>รวมพื้นที่เช่าลานจอดรถภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง</b>		<b>3,728.90</b>	<b>100.00</b>			

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

(5) **ช่องทางในการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์**

การจัดหาลูกค้าจำเป็นต้องอาศัยการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มลูกค้ารวมถึงต้องอาศัยชื่อเสียงและประสบการณ์การทำงานในอดีตที่สั่งสมมาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีช่องทางหลักในการจัดหาผู้เช่า ได้แก่

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

(6) **กิจกรรมทางการตลาด**

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

## 2.1.6 ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินก่อนที่จะมีการลงทุนโดยกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	อัตราการใช้เฉลี่ย* <sup>1</sup> (ร้อยละ)			พื้นที่อาคารให้เช่า (ตารางเมตร)			รายได้ค่าเช่า* <sup>2</sup> (ล้านบาท)			กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)		
	2557	2558	งวดหกเดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559	2557	2558	งวดหกเดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559	2557	2558	งวดหกเดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559	2557	2558	งวดหกเดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลดหารพิจิตร กม.5) <sup>*3</sup> -สิทธิการเช่าที่ดิน(อายุคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน) <sup>*4</sup> และกรรมสิทธิ์ในอาคาร	73.24	94.77	100.00	45,488.25	58,860.25	62,105.25	40.86	117.72	65.63	34.80	110.75	62.07
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) <sup>*5</sup> -กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร	30.57	78.81	100.00	29,075.00	74,954.00	95,110.00	31.54	75.11	77.41	30.49	73.22	74.55
<b>รวม</b>				<b>74,563.25</b>	<b>133,814.25</b>	<b>157,215.25</b>	<b>72.40</b>	<b>192.83</b>	<b>144.09</b>	<b>65.28</b>	<b>183.97</b>	<b>136.62</b>

ที่มา : ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> อัตราการใช้เฉลี่ยคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันสิ้นงวด หาดด้วยพื้นที่เช่าทั้งหมดในปัจจุบัน

\*<sup>2</sup> รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่เช่าอาคาร โดยไม่รวม รายได้จากพื้นที่เช่าลานจอดรถ rack, tunnel และ pallets

\*<sup>3</sup> โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลดหารพิจิตร กม.5) อาคารหลังแรกสร้างเสร็จในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2556 และดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้นทั้งโครงการประมาณเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2557

\*<sup>4</sup> อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลดหารพิจิตร กม. 5) นับจากวันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

\*<sup>5</sup> โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) อาคารหลังแรกสร้างเสร็จในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2556 และดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้นทั้งโครงการประมาณเดือนกันยายน พ.ศ. 2557

จากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองข้างต้น จะเห็นได้ว่า ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในปี 2558 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2557 เนื่องจากทรัพย์สินส่วนใหญ่สร้างเสร็จสิ้นและเปิดให้เช่าทั้งโครงการในปี 2557 โดยมีค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ ได้แก่ ค่าเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลดหารพิจิตร กม.5) ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย และค่าเบี่ยงประกันภัย เป็นต้น

## 2.1.7 การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ปัจจุบัน ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ทำประกันภัยทรัพย์สินของโครงการไว้ มีรายละเอียดดังนี้

(1) กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ออกโดยบริษัท สามัคคีประกันภัย จำกัด (มหาชน) และบริษัท พอลคอนประกันภัย จำกัด (มหาชน) ผู้รับประกัน โดยมีระยะเวลาประกันภัยประมาณ 1 ปี นับแต่วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ ดังนี้

- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) จำนวน 990.976 ล้านบาท
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) จำนวน 1,265.552 ล้านบาท

ทรัพย์สินที่เอาประกันภัยรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง ตัวอาคาร (รวมรากฐานของโครงสร้าง) Solar Rooftop รวมทั้งส่วนปรับปรุงต่อเติม โครงสร้าง ภูมิสถาปัตยกรรมทั้งภายในและภายนอกอาคาร ป้อมยามอาคารโรง/ลานจอดรถ โรงอาหาร ประตู รั้ว กำแพง ศาลพระภูมิ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งติดตั้งตั้งตรง ครัว เครื่องมือเครื่องใช้ทุกชนิด เครื่องคอมพิวเตอร์ ไม้ตัดไม้ ระบบคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์สำนักงาน ท่อระบายน้ำหรืออุโมงค์ส่งน้ำ ทางสัญจร ทางเท้า ถนน บ่อน้ำ ท่อส่ง ทรัพย์สินที่อยู่ใต้ดิน เครื่องกำเนิดไฟฟ้า เสาอากาศ จานดาวเทียม ระบบไฟฟ้า รวมถึงหม้อแปลงไฟฟ้า ระบบแสงสว่าง ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบปรับอากาศ ระบบดับเพลิง ระบบสุขาภิบาล ระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ แผ่นป้ายโฆษณาทั้งภายใน และภายนอกอาคาร ทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของผู้เอาประกันภัยหรืออยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของผู้เอาประกันภัย สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ทั้งหมด

(2) กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ออกโดยบริษัท สามัคคีประกันภัย จำกัด (มหาชน) และบริษัท พอลคอนประกันภัย จำกัด (มหาชน) ผู้รับประกัน โดยมีระยะเวลาประกันภัยประมาณ 1 ปี นับแต่วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 โดยครอบคลุมความรับผิด จำนวน 50,000,000 บาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้ง และ 200,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกัน

ทั้งนี้ ประกันภัยข้างต้นครอบคลุมทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ได้แก่ สิ่งปลูกสร้าง ตัวอาคาร (รวมรากฐานของโครงสร้าง) Solar Rooftop รวมทั้งส่วนปรับปรุงต่อเติม โครงสร้าง ภูมิสถาปัตยกรรมทั้งภายในและภายนอกอาคาร ป้อมยาม อาคารโรง/ลานจอดรถ โรงอาหาร ประตู รั้ว กำแพง ศาลพระภูมิ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งติดตั้งตั้งตรง ครัว เครื่องมือเครื่องใช้ทุกชนิด เครื่องคอมพิวเตอร์ ไม้ตัดไม้ ระบบคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์สำนักงาน ท่อระบายน้ำหรืออุโมงค์ส่งน้ำ ทางสัญจร ทางเท้า ถนน บ่อน้ำ ท่อส่ง ทรัพย์สินที่อยู่ใต้ดิน เครื่องกำเนิดไฟฟ้า เสาอากาศ จานดาวเทียม ระบบไฟฟ้า รวมถึงหม้อแปลงไฟฟ้า ระบบแสงสว่าง ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบปรับอากาศ ระบบดับเพลิง ระบบสุขาภิบาล ระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ แผ่นป้ายโฆษณาทั้งภายใน และภายนอกอาคาร และ



ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของผู้เอาประกันภัยหรืออยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของผู้เอาประกันภัย สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ทั้งหมด ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

	ระยะเวลาคุ้มครอง	วงเงินประกันภัยรวม
กรรมธรรม์ความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	2,256.528 ล้านบาท
กรรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	50,000,000 บาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้ง / 200,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกัน

ที่มา: ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น

นอกจากนี้ ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาทั้งการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่กรรมธรรม์ประกันภัยซึ่งได้จัดทำไว้ล่วงหน้าก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ยังไม่หมดอายุ บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรรมธรรม์ดังกล่าว และเมื่อกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวหมดอายุ บริษัทฯ จะจัดให้มีการเข้าทำกรรมธรรม์ประกันภัยฉบับใหม่ให้ครอบคลุมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมด โดยมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) และให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้เอาประกัน และผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรรมธรรม์ดังกล่าว ทั้งนี้ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืม ผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรรมธรรม์อาจเป็นธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน ผู้ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ตลอดจนอาจให้ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วม โดยเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้

ทั้งนี้ ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าเบี้ยประกันด้วยค่าใช้จ่ายของฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นเองตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(2) บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการเข้าทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) โดยมีบุคคลภายนอกเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรรมธรรม์ดังกล่าว เพื่อประกันความรับผิดชอบของกองทรัสต์ในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อันเป็นผลให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าว

การทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์การทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ ซึ่งวงเงินการเอาประกันภัยอาจเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าวงเงินประกันภัยทรัพย์สินที่อิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุดที่จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นจำนวนที่เหมาะสมและเพียงพอ

ทั้งนี้ ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยรวมถึงความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากอุทกภัยแล้วซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันภัยสำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการสอดคล้องกับมูลค่าต้นทุนทดแทนในกรณีก่อสร้างใหม่ (ก่อนหักค่าเสื่อมราคา) โดยราคาผู้ประเมินในกรณีต้นทุนทดแทนสามารถแสดงได้ตามตารางดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	จำนวนเงินเอาประกันภัยขั้นต่ำ* (บาท)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (ก่อนหักค่าเสื่อมราคา) (Full Replacement Cost) (บาท)	
		บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
สิ่งปลูกสร้างโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	990,976,000	919,171,000	831,700,000
สิ่งปลูกสร้างโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	1,265,552,000	1,216,151,000	1,287,700,000

หมายเหตุ: \*จำนวนเงินเอาประกันภัยขั้นต่ำเป็นไปตามต้นทุนค่าก่อสร้างของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวกองทรัสต์จะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยมีทุนประกันจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่ำสุด โดยใช้เกณฑ์การทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด รวมถึงให้มีความคุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากภัยน้ำท่วมตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้บริษัทประกันภัยรับทราบว่าจะมีการติดตั้งแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโครงการ เพื่อให้แน่ใจว่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัยไม่ลดลงหรือสิ้นสุด

ลงจากการติดตั้งดังกล่าว และในกรณีที่บริษัทประกันภัยเรียกค่าประกันภัยเพิ่มขึ้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้รับภาระดังกล่าวเอง

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะกำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่หลังคาทำประกันภัยแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้เช่าและประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกจากแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ด้วย โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบการชำระเบี้ยประกันดังกล่าว

ในส่วนของกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) นั้น เนื่องจากลักษณะของกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เป็นประกันภัยที่คุ้มครองความสูญเสียรายได้-กำไรของผู้เอาประกันภัยเมื่อธุรกิจต้องหยุดชะงักลง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้เอาประกันภัยมีรายได้ดั้งเดิม แม้ว่าจะเกิดภัยต่อทรัพย์สินขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเนื่องจากโดยลักษณะของการประกอบธุรกิจประเภทให้เช่าคลังสินค้า เป็นธุรกิจที่มีรายได้ (คือค่าเช่าและค่าบริการ) ค่อนข้างคงที่ตามกำหนดระยะเวลาชำระแน่นอนตามสัญญาเช่า ดังนั้นความเสี่ยงต่อความผันผวนของรายได้หรือค่าใช้จ่ายผันแปรจึงมีไม่มากนัก นอกจากนี้ ลักษณะการให้เช่าคลังสินค้ามีลักษณะการประกอบธุรกิจที่แตกต่างจากการประกอบธุรกิจประเภทผลิตสินค้าหรือให้บริการประเภทอื่นที่ต้องพึ่งพิงความต้องการของผู้บริโภครายย่อย ซึ่งธุรกิจดังกล่าวมีความจำเป็นที่ต้องทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อป้องกันความเสี่ยงเกี่ยวกับรายได้ ในระหว่างที่ต้องหยุดกิจการ เช่น การผลิตสินค้า ในขณะที่ยังมียอดค่าใช้จ่ายคงที่ในส่วนที่ต้องชำระแม้จะไม่มีการผลิต นอกจากนี้ จากลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินแนวราบหลายอาคาร กล่าวคือ เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่ากระจายตัวอยู่ในพื้นที่กว้าง และทรัพย์สินแต่ละโครงการมีที่ตั้งกระจายตัวอยู่ในหลายพื้นที่ ทางบริษัทฯ จึงเห็นว่าความเสี่ยงที่ทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์จะเกิดความเสียหายพร้อมๆ กันจนทำให้ธุรกิจทั้งหมดต้องหยุดชะงักมีความเป็นไปได้ยาก นอกจากนี้ ระยะเวลาการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายสำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะเช่นนี้อยู่ในระดับที่ไม่สูงมาก โดยหากทรัพย์สินเสียหายทำให้ต้องสร้างอาคารคลังสินค้าใหม่ทดแทน ผู้จัดการกองทรัสต์ประมาณการว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 7-9 เดือน สำหรับอาคารประเภท Ready-Built หรือนานกว่านั้นสำหรับอาคารประเภท Built-to-Suit ซึ่งก่อสร้างเพื่อตอบสนองความต้องการเฉพาะด้านของผู้เช่าประกอบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินมีอายุการใช้งานไม่มาก โอกาสที่จะเกิดความเสียหายถึงขนาดต้องหยุดการใช้อาคารหรือต้องสร้างใหม่จึงมีไม่สูงนัก การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) อาจมีค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และกระทบต่อผลตอบแทนผู้ถือหุ้นด้วย เหตุนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่ายังไม่มีมีความจำเป็นที่ต้องจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก อันเป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์และกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน และ

ประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกน่าจะถือเป็นการทำประกันภัยที่จำเป็นเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ที่เพียงพอและเหมาะสมต่อธุรกิจการให้เช่าคลังสินค้าแล้ว

### 2.1.8 คดีความ

จากการตรวจสอบสารบบคดีด้วยระบบคอมพิวเตอร์ของศาลต่างๆ ประกอบด้วย ศาลจังหวัดสมุทรปราการ ณ วันที่ 19 เมษายน 2559 ศาลจังหวัดมีนบุรี ณ วันที่ 21 เมษายน 2559 ศาลแพ่ง ศาลอาญา ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ศาลอาญากฎหมาย ศาลภาษีอากรกลาง ศาลแรงงานกลาง ศาลล้มละลายกลาง ศาลปกครองสูงสุด ศาล ทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง และสำนักงานบังคับคดีกรุงเทพมหานคร เขตพื้นที่ 5 ณ วันที่ 18 เมษายน 2559 ไม่พบว่า ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถูกฟ้องเป็นจำเลย ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูก บังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนแต่อย่างใด

## 2.2 จุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

### 2.2.1 ความต้องการใช้พื้นที่อาคารคลังสินค้าอย่างต่อเนื่อง

อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มในครั้งนี้ เป็นส่วนสำคัญต่อธุรกิจการผลิตและการจัดจำหน่าย การ นำเข้าและส่งออกทุกประเภท เนื่องจากความต้องการใช้พื้นที่ในการเก็บสินค้า เพื่อเป็นฐานรองรับการเพิ่มกำลัง การผลิตและการขยายธุรกิจในอนาคต รวมถึงเพื่อใช้เป็นแหล่งรองรับการเป็นศูนย์กระจายสินค้าไปยังภูมิภาค อื่นๆ ทั้งในประเทศ และแถบอาเซียน

### 2.2.2 ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี

การมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณที่ถูกต้องเหมาะสม และใกล้เส้นทางคมนาคมสายหลักนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งใน ความสำเร็จของการประกอบธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ อันจะส่งผลให้โครงการสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคาร คลังสินค้า เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่กองทรัสต์ได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ซลหารพิจิตร กม.5) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และ (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ตั้งอยู่ที่ แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ซึ่งล้วนตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ โดยทำเลบริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร จังหวัดสมุทรปราการ คาดการณ์ว่าในอนาคตจะเป็นแหล่งศูนย์กลาง การขนส่งสำคัญของประเทศไทย จากที่มีผู้พัฒนาโครงการคลังสินค้ารายใหญ่มากขึ้น เพื่อรองรับความต้องการจากผู้ เช่าที่เป็นผู้ให้บริการทางด้านโลจิสติกส์และบริษัทขนส่ง สำหรับทำเลบริเวณคลังสินค้าลาดกระบังนั้นเป็นจุด ยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและท่าเรือแหลมฉบัง

ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งนี้ล้วนมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมใน การขนส่ง ตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปทั่วภูมิภาค และยังมีระยะทางไม่ไกลจาก

กรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่างๆ ส่งผลให้สามารถลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

### 2.2.3 คุณภาพและลักษณะของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

โครงการ Warehouse Farm ภายใต้ชื่อโครงการ Mega Logistics Center จะประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่มที่มีลักษณะเฉพาะ อาทิเช่น คลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิ ทั้งที่มีหลายอุณหภูมิในหนึ่งคลังสินค้า (Multi-Temperature) และที่เป็นห้องเย็นทั้งอาคาร (Cold Storage) เป็นต้น และแบบ Ready-Built มาตรฐานสูง เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการของตลาดได้ทันทั่วทั้ง

โครงการ Warehouse Farm นั้นตอบสนองจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ไว้ในอนาคต โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่สำหรับโครงการแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (รวมระยะเวลาการเช่าตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) มากกว่า 3 ปี ในขณะที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของโครงการแบบ Ready-Built จะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีอายุสัญญาโดยเฉลี่ย 3 ปี แต่จะเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้เช่นเดียวกับโครงการแบบ Built-to-Suit

โครงการ Warehouse Farm ยังจัดให้มีการให้บริการการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการ เช่น ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าซ่อมแซมถนนและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการ เป็นต้น

นอกจากนี้ ในปัจจุบันประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่เป็นฐานการผลิตทางด้านอุตสาหกรรมในภูมิภาคเอเชีย ไม่ว่าจะเป็นผลิตภัณฑ์อุปโภคบริโภคและเวชภัณฑ์ รวมทั้งอุตสาหกรรมอื่นๆ เนื่องจากเป็นประเทศที่มีคุณภาพแรงงานที่ดีและมีค่าแรงอยู่ในระดับที่เหมาะสม อีกทั้งยังเป็นจุดยุทธศาสตร์ของธุรกิจการขนส่งที่สามารถกระจายการขนส่งไปยังประเทศอื่นๆ ได้ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้ต้นทุนการผลิต การขนส่งและการจัดการของผู้ประกอบการมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและอยู่ในระดับที่แข่งขันได้ ดังนั้น อาคารคลังสินค้าให้เช่าทั้งประเภท Built-to-Suit และประเภท Warehouse Farm จึงตอบสนองความต้องการใช้งานให้กับผู้เช่าได้เป็นอย่างดีและเป็นทางเลือกที่น่าสนใจและเป็นที่ต้องการอย่างมากสำหรับผู้เช่าโดยเฉพาะผู้เช่าที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

### 2.2.4 จุดเด่นและศักยภาพในการสร้างรายได้ของกองทรัสต์

#### (1) ศักยภาพของผู้เช่า

โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) มีผู้เช่าที่มีศักยภาพและชื่อเสียงหลากหลาย เช่น บริษัท ซีโน-แปซิฟิก เทรดิง (ไทยแลนด์) จำกัด หนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจนำเข้าและจัดจำหน่ายขนม อาหาร เครื่องดื่มรายใหญ่ในประเทศไทย บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทแอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบการด้านโลจิสติกส์ทั้งในและต่างประเทศ และสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) มีผู้เช่าที่สำคัญคือ บริษัทไอสดิสภา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทอุปโภคบริโภคชั้น

นำของประเทศไทย และมีผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ในด้านโลจิสติกส์ทั้งในและต่างประเทศเช่น บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) และ บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด ดังนั้น กองทรัสต์มีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะสามารถรักษาอัตราค่าเช่าเต็มพื้นที่เพื่อสร้างรายได้ อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

## (2) ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ จะได้แต่งตั้งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งดำเนินธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานในระดับสากล โดยสร้างและออกแบบได้อย่างมีมาตรฐานและเป็นที่ยอมรับในด้านคุณภาพตามความต้องการของลูกค้า โดยเฉพาะ ทั้งยังมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปีซึ่งได้รับความไว้วางใจจากบริษัทชั้นนำระดับสากลไม่ว่าจะเป็นประเทศในแถบยุโรปอเมริกาและเอเชีย รวมถึงบริษัทชั้นนำของประเทศด้วย

โดยในปี 2558 โครงการที่ลงทุนพัฒนา และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทในเครือ มีพื้นที่รวมมากกว่า 1,975,000 ตารางเมตร จึงแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานได้เป็นอย่างดีได้นอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าหลักยังเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความมั่นคงทางธุรกิจในระดับนานาชาติ เช่น บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด (หรือชื่อเดิมบริษัท ดีทีแฮล์ม จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ผลิต บรรจุ ตัวแทนจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคและเวชภัณฑ์ และเป็นผู้ให้บริการทางด้านระบบขนส่งสินค้าและการกระจายสินค้าแบบครบวงจรบริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน ซึ่งดำเนินธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผ้าอ้อมสำเร็จรูปสำหรับเด็กและผู้ใหญ่ และบริษัท มิตรชุบิชิ อีเล็คทริค คอนซูมเมอร์ โปรดักส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้นำในการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์ไฟฟ้า อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์สำหรับใช้ภายในบ้าน เป็นต้น ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ [www.wha.co.th](http://www.wha.co.th)

จากการบริหารจัดการที่มีศักยภาพของคณะผู้บริหารของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และการมีมาตรฐานในการสร้างและออกแบบในระดับสูงเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ จึงทำให้มีความมั่นใจได้ว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถรักษาผู้เช่าเดิมได้เป็นอย่างดี รวมถึงสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพิ่มโอกาสในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่ดีที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์ได้ในอนาคต

กองทรัสต์จะแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะยังคงรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยการเข้าถือครองเป็น

สัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในการเพิ่มทุนในครั้งนี้ เป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง) ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นใจในเรื่องผลประโยชน์ร่วมกันต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 2.2.5 การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองช่วยเพิ่มรายได้ให้กับกองทรัสต์ และ ยังให้ผลตอบแทนต่อหน่วยอยู่ในระดับที่น่าพอใจ

การลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่สองนี้จะเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ ทำให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และยังคงรักษาผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนต่อหน่วยอยู่ในระดับที่น่าพอใจ โดยเงินปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนต่อหน่วยภายหลังการลงทุนเพิ่มจะยังเท่ากับ 0.79 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

### ตารางแสดงประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย\*<sup>1</sup>

	รอบปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560		
	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่สอง (กรณีที่มีการกู้ยืมเงิน ระยะยาวประมาณไม่เกิน 1,300 ล้านบาท)	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดภายหลังการ เพิ่มทุนครั้งที่สอง
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง* <sup>2</sup>	716.09	345.56	1,061.65
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	518.98	254.24	773.22
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	677.90	316.29	977.96
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย*<sup>3</sup>(บาท)</b>	<b>0.78</b>	<b>0.80</b>	<b>0.79</b>
-การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย	0.69	0.70	0.70
-การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.09	0.10	0.09
<b>ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย*<sup>4</sup>(ร้อยละ)</b>	<b>7.80%</b>	<b>8.04%</b>	<b>7.91%</b>
-อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร	6.90%	7.04%	7.01%
-อัตราการแบ่งส่วนทุน	0.90%	1.00%	0.90%
<b>ในกรณีที่กองทรัสต์มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง</b>			
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย*<sup>3</sup>(บาท)</b>	<b>0.78</b>	<b>0.80</b>	<b>0.79</b>
-การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย	0.54	0.50	0.53
-การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินที่	0.09	0.10	0.09

เกิดจากการจัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน			
-การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง* <sup>5</sup>	0.15	0.20	0.17
<b>ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย*<sup>4</sup> (ร้อยละ)</b>	<b>7.80%</b>	<b>8.04%</b>	<b>7.91%</b>
-อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร	5.40%	5.04%	5.31%
-อัตราการแบ่งส่วนทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการจัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	0.90%	1.00%	0.90%
-อัตราการแบ่งส่วนทุนจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง	1.50%	2.00%	1.70%

หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> ตารางแสดงประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ราคา 10 บาทต่อหน่วย

\*<sup>2</sup> รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริงตามที่ปรากฏในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560

\*<sup>3</sup> จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตามหากฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามประมาณการ กองทรัสต์อาจต้องจ่ายเงินจ่ายคืนสุทธิบางส่วนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบเงินลดทุนของกองทรัสต์ได้

\*<sup>4</sup> อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน คำนวณจากราคาเสนอขายที่ราคา 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

\*<sup>5</sup> ในกรณีที่ราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) และ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม โดยเพิ่ม WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) สำหรับอสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุน มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าที่ลดลงและมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเดบิตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงผลอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

## 2.2.6 กองทรัสต์มีโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมผ่านสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการมีผลใช้บังคับ (วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2557) ข้อความที่สำคัญของสิทธิปฏิเสธก่อนปรากฏตามข้อ 3.1 ของสัญญาตกลงกระทำการ ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 (แก้ไขเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2559) มีข้อความดังนี้



1. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญา<sup>4</sup>หรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของและได้ทำการพัฒนา

- (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “เหมราช”)
- (2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
  - (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยเหมราช (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
  - (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ได้ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของเหมราช
  - (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราช มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราช ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์ดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น
- (3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว

((1) (2) (3) ข้างต้น รวมเรียกว่า “โครงการ”) และเป็นโครงการซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 (แปดสิบ) ของมูลค่าโครงการ และผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทั้งโครงการให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งรายเดียว ผู้ให้สัญญาจะต้องหรือดำเนินการ

<sup>4</sup> หมายถึง บริษัทฉบับลิวเอชเอเคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ให้บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา (แล้วแต่กรณี) ทำหนังสือแจ้งคำเสนอของตนไปยังผู้รับสัญญา<sup>5</sup> ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยหนังสือแจ้งคำเสนอต้องระบุอย่างน้อยข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินโครงการดังกล่าว รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ และราคาซื้อขายหรือราคาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (“ข้อเสนอ”) เพื่อให้ผู้รับสัญญาพิจารณารับข้อเสนอก่อน

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทย่อยดังกล่าวจะให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่ผู้รับสัญญาในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ตามข้อนี้สำหรับโครงการใดต่อเมื่อคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินของบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะกำหนด) ได้พิจารณาแล้ว และมีมติอนุมัติให้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าโครงการนั้นแก่ผู้รับสัญญา

## 2.2.7 ขนาดของกองทรัสต์ใหญ่มากขึ้นส่งผลให้เพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาด

ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ บริษัทจะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 316,290,000 หน่วย โดยเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีอยู่ปัจจุบัน 661,670,000 หน่วย จะส่งผลให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 977,960,000 หน่วย และบริษัทจะดำเนินการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ซึ่งจะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ – ผู้ขาย (bid – offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ – ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการหน่วยทรัสต์ของนักลงทุน เป็นต้น

## 2.3 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

### 2.3.1 ราคาประเมิน และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ราคาประเมินจัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งเป็น

<sup>5</sup> หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

เกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน และวิธีต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost Approach) ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ซึ่งสามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

(1) มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบในโครงการ	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	
		บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด <sup>*1</sup>	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด <sup>*2</sup>
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	1,539.00	1,405	1,409
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	2,651.00	2,603	2,421
<b>รวม</b>	<b>4,190.00</b>	<b>4,008</b>	<b>3,830</b>

หมายเหตุ: <sup>\*1</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 9 พฤษภาคม 2559 สำหรับโครงการ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) และ ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2559 สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน)

<sup>\*2</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2559 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน)

(2) มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost Approach)

- มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีต้นทุนทดแทน (ก่อนหักค่าเสื่อมราคา)

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน		มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (ก่อนหักค่าเสื่อมราคา) (Full Replacement Cost) (บาท)	
		บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	สิ่งปลูกสร้าง	919,171,000	831,700,000
	สิทธิการเช่าที่ดิน	68,241,000	65,200,000
	<b>รวม</b>	<b>987,412,000</b>	<b>896,900,000</b>
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	สิ่งปลูกสร้าง	1,216,151,000	1,287,700,000
	ที่ดิน	596,265,000	745,300,000
	<b>รวม</b>	<b>1,812,416,000</b>	<b>2,033,000,000</b>

- มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีต้นทุนทดแทน (หลังหักค่าเสื่อมราคา)

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน		มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (หลังหักค่าเสื่อมราคา) (Full Replacement Cost) (บาท)	
		บริษัท กรุงเทพประเมิน ราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	สิ่งปลูกสร้าง	855,748,000	750,800,000
	สิทธิการเช่าที่ดิน	68,241,000	65,200,000
	<b>รวม</b>	<b>923,989,000</b>	<b>816,000,000</b>
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	สิ่งปลูกสร้าง	1,207,375,000	1,274,800,000
	ที่ดิน	596,265,000	745,300,000
	<b>รวม</b>	<b>1,803,640,000</b>	<b>2,020,100,000</b>

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง จะมาจากจำนวนเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ การกู้ยืมเงิน (โดยมีรายละเอียดตามส่วนที่ 2 หัวข้อการกู้ยืมเงิน) และเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายซึ่งจะสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่นมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า สภาพตลาดโดยรวม และปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือ ผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อย และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

### 2.3.2 วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าโดยบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

### 2.3.3 สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน สรุปได้ดังนี้

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ส่วนพื้นที่อาคาร

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน ในขนาดตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการ ประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและ ค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญา บริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้ อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินใน ขนาดตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการประมาณ การกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิง จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจาก สัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	26 ปี 4 เดือน (อายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดิน นับจากวันที่ 1 ธ.ค. 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่า กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่ม)	26 ปี 4 เดือน (อายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินนับจาก วันที่ 1 ธ.ค. 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้า ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่ม)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 - เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 92.5 ในปี 1-24 และหลังจากนั้นเท่ากับร้อยละ 90.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อัตราการเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่ผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินพิจารณาจากคุณภาพของ ทรัพย์สิน ที่ตั้งของโครงการที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และมีแนวโน้มที่จะเป็นที่ต้องการของตลาด	- อาคาร A1/1, A1/2, A2/1 และ A2/2: ร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ - อาคาร B: ร้อยละ 100.00 ในปี 2559-2560 จากนั้น เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ - อาคาร C1, C2, D1 และ D2: ร้อยละ 100.00 ในปี 2559-2571 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอด ระยะเวลาประมาณการ - อาคาร E, F และ G: ร้อยละ 100.00 ในปี 2559 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลา ประมาณการ อัตราการเช่าดังกล่าว ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินพิจารณา จากคุณภาพของทรัพย์สิน ที่ตั้งของโครงการที่อยู่ในทำเล ที่ตั้งที่ดีและมีแนวโน้มที่จะเป็นที่ต้องการของตลาด
รวมพื้นที่เช่าอาคาร (ตาราง เมตร)	62,105.25	62,105.25
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (ต่อ ตารางเมตรต่อเดือน) ซึ่งจะ นำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังจากสัญญาเช่าปัจจุบัน สิ้นสุดลง	160 บาท อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สอดคล้องกับ อัตราค่าเช่าโครงการคลังสินค้าให้เช่าในบริเวณ ใกล้เคียง จากการสำรวจของผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	- คลังสินค้า C1, C2, D1 และ D2: 190 บาท - คลังสินค้าอื่นๆ : 150 บาท อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สอดคล้องกับอัตราค่า เช่าโครงการคลังสินค้าให้เช่าในบริเวณใกล้เคียง จากการ สำรวจของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
อัตราการเติบโตของอัตราค่า เช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี
ค่าเช่าที่ดิน	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุ สัญญาเช่าที่ดิน	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาเช่า ที่ดิน
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่ เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม	ร้อยละ 1.00 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.00 จากกระแสรายได้รวม

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
และบำรุงรักษาทรัพย์สิน		
ค่ากันสำรองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.00 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.00 จากกระแสรายได้รวม
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.50 ซึ่งเป็นอัตราที่ผู้ประเมินพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความเสี่ยงจากการลงทุนและสภาพเศรษฐกิจ	ร้อยละ 10.00 ซึ่งเป็นอัตราที่ผู้ประเมินพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความเสี่ยงจากการลงทุนและสภาพเศรษฐกิจ

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ส่วนพื้นที่เช่าหลังคา

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า
ระยะเวลาการประเมินค่า	สัญญาเช่า 25 ปี	สัญญาเช่า 25 ปี
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาเช่า	ร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาเช่า
รวมพื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)	50,143.60	50,143.60
อัตราค่าเช่า (ต่อตารางเมตรต่อเดือน)	3 บาท	3 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 5 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 5 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.50	ร้อยละ 10.00

(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ส่วนพื้นที่อาคาร

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 - เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95.00 อัตราการเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่ผู้ประเมิน	- อาคาร A: ร้อยละ 100.00 ในปี 2559-2560 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ - อาคาร B, C, D, E, F: ร้อยละ 100.00 ในปี 2559

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	มูลค่าทรัพย์สินพิจารณาจากคุณภาพของทรัพย์สิน ที่ตั้งของโครงการที่เป็นจุดศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งและมีแนวโน้มที่จะเป็นที่ต้องการของตลาด	และ ร้อยละ 97.00 ในปี 2560 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ - อาคาร AAL: ร้อยละ 100.00 ในปี 2559-2565 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินพิจารณาจากคุณภาพของทรัพย์สิน ที่ตั้งของโครงการที่เป็นจุดศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งและมีแนวโน้มที่จะเป็นที่ต้องการของตลาด
รวมพื้นที่เช่าอาคาร(ตารางเมตร)	95,110.00	95,110.00
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ต่อตารางเมตรต่อเดือน) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	160 บาท อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าโครงการคลังสินค้าให้เช่าในบริเวณใกล้เคียง จากการสำรวจของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	- คลังสินค้า AAL: 180 บาท - คลังสินค้าอื่นๆ : 150 บาท อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าโครงการคลังสินค้าให้เช่าในบริเวณใกล้เคียง จากการสำรวจของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3.50 ของรายได้รวม	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.00 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.00 จากกระแสรายได้รวม
ค่ากันสำรองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.00 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.00 จากกระแสรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าขายที่ดินและอาคาร ณ สิ้นปี 2568	ร้อยละ 1.50 ของมูลค่าขายที่ดินและอาคาร ณ สิ้นปี 2574
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50 ซึ่งเป็นอัตราที่ผู้ประเมินพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความเสี่ยงจากการลงทุนและสถานะเศรษฐกิจ	ร้อยละ 9.25 ซึ่งเป็นอัตราที่ผู้ประเมินพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความเสี่ยงจากการลงทุนและสถานะเศรษฐกิจ
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.00 ซึ่งเป็นอัตราที่ผู้ประเมินพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุนและผลตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ	ร้อยละ 7.50 ซึ่งเป็นอัตราที่ผู้ประเมินพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุนและผลตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ

(4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ส่วนพื้นที่เช่าหลังคา

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในขนาดตามโครงสร้างของกองทรัสต์ โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในขนาดตามโครงสร้างของกองทรัสต์ โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า
ระยะเวลาการประเมินค่า	สัญญาเช่า 15 ปี	สัญญาเช่า 15 ปี
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาเช่า	ร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาเช่า
รวมพื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)	59,986.30	59,986.30
อัตราค่าเช่า (ต่อตารางเมตรต่อเดือน)	3 บาท	3 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 5 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 5 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.25

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

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นต่อสมมติฐานหลักที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

**อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน**

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน : 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากข้อมูลราคาเช่าบริเวณถนนบางนา-ตราด (ทล.34) ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการ ที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา	อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน : อาคาร A B E F และ G: 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อาคาร C และ D: 190 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากข้อมูลราคาเช่าตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง



บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
<p>จำกัด ได้ทำการสำรวจ มีราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วงประมาณ 150 - 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการ ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ โดยโครงการตั้งอยู่ในย่านโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่ในการจัดเก็บสินค้าได้ดี แต่สถานการณ์การแข่งขันอยู่ในเกณฑ์สูง เนื่องจากมีอาคารคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงหลายอาคาร จึงได้ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่คลังสินค้าของโครงการ เท่ากับ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน</p>	<p>โครงการฯ ที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการสำรวจ มีราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วงประมาณ 90 - 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการ ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม โครงสร้างอาคาร รูปแบบอาคาร และชื่อเสียงของโครงการ จึงได้ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่คลังสินค้าของโครงการ เท่ากับ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และสำหรับพื้นที่อาคารซี และ ดี ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดเท่ากับ 190บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากพื้นที่อาคารดังกล่าวมีงานระบบปรับอากาศภายในอาคาร</p>
<p><b>2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)</b></p>	
<p>อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน : 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน</p> <p>เนื่องจากข้อมูลราคาเช่าบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการฯ ที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้ทำการสำรวจ มีราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วงประมาณ 145-200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ แล้ว จึงได้ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่คลังสินค้าของโครงการฯ เท่ากับ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน</p>	<p>อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน :</p> <p>อาคาร AAL: 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน</p> <p>อาคารอื่นๆ นอกเหนือจากอาคาร AAL: 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน</p> <p>เนื่องจากข้อมูลราคาเช่าตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงโครงการฯ ที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการสำรวจ มีราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วงประมาณ 90-170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม โครงสร้างอาคาร รูปแบบอาคาร และชื่อเสียงของโครงการฯ จึงได้ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่คลังสินค้าของโครงการฯ เท่ากับ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และสำหรับพื้นที่อาคาร AAL ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดเท่ากับ 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากพื้นที่อาคารดังกล่าวเป็นคลังสินค้าประเภท built-to-suit</p>
<p>ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า อัตราค่าเช่าตลาดของทรัพย์สินตามการประมาณการของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแต่ละราย ได้พิจารณาจากข้อมูลที่ได้ทำการสำรวจแล้วปรับเพิ่ม-ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร ประกอบกับได้พิจารณาถึงสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว จึงเป็นอัตราที่ยอมรับได้ แต่ทั้งนี้อัตราค่าเช่าตลาดของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย มีความแตกต่างกันบ้าง เนื่องจากการใช้ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจค่าเช่าตลาดเพื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ที่แตกต่างกัน รวมทั้งมุมมองในการวิเคราะห์ให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) ของข้อมูลดังกล่าวที่แตกต่างกันเป็นสำคัญ</p>	

### อัตราการเช่า

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
<p>สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) ปัจจุบันมีสัญญาเช่าระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 47 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ ดังนั้น ได้มีการกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในปี พ.ศ. 2559-2583 ไว้เท่ากับร้อยละ 92.5 และ หลังจากนั้นให้เท่ากับร้อยละ 90 คงที่ตลอดระยะเวลาที่เหลือของประมาณการ</p> <p>สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics (ลาดกระบัง) มีพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 17 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ ประกอบกับมีโครงการมีทำเลที่ตั้งที่ติดรอบคลุมจุดยุทธศาสตร์ธุรกิจการขนส่งสินค้าและธุรกิจโลจิสติกส์ของประเทศไทย จึงได้มีการกำหนดอัตราการเช่าเท่ากับร้อยละ 95 คงที่ตลอดการประมาณการ</p>	<p>อัตราการเช่าพื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันเท่ากับร้อยละ 95 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาของประมาณการ ยกเว้น ทั้งนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics (ลาดกระบัง) ในส่วนอาคาร B C D F และ G ซึ่งสัญญาเช่าปัจจุบันจะเริ่มทยอยสิ้นสุดลงในปี พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2561 จึงคาดว่าในปี พ.ศ. 2560 จะมีอัตราการเช่าเท่ากับร้อยละ 97 และตั้งแต่ปีพ.ศ. 2561 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการประมาณการ กำหนดให้อัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 95</p>
<p>ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการของทรัสต์มีความเห็นว่า อัตราการเช่าดังกล่าวได้คำนึงถึงระยะเวลาการหาผู้เช่าใหม่ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญา โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า จึงเป็นระยะเวลาที่เพียงพอที่คาดว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ ประกอบกับโครงการล้วนอยู่ในทำเลที่เหมาะสมและเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง เนื่องจากใกล้แหล่งนิคมอุตสาหกรรม และมีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นๆ ได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนการประกอบการของผู้เช่าได้ บวกกับการที่มีผู้เช่าในโครงการจำนวนหนึ่งที่ทำสัญญาเช่าระยะยาว ดังนั้น สมมติฐานอัตราการเช่าที่ร้อยละ 90-95 จึงอยู่ในช่วงที่มีความสมเหตุสมผล</p>	

### อัตราคิดลด (Discount Rate)

โครงการ	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
<b>พื้นที่อาคาร พื้นที่หลังคาและพื้นที่ลานจอดรถ</b>		
WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) : สิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold)	อัตราคิดลด(Discount Rate): ร้อยละ 10.50	อัตราคิดลด(Discount Rate): ร้อยละ 10.00
WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง): กรรมสิทธิ์ (Freehold)	อัตราคิดลด(Discount Rate): ร้อยละ 9.50 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate): 7.00	อัตราคิดลด(Discount Rate): ร้อยละ 9.25 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate): 7.50

**อัตราคิดลด (Discount Rate)** การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้า
- ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสภาวะเศรษฐกิจ

**อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)** การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

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

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

### 2.3.4 ราคาที่จะลงทุน

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคาจำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าวสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณ 364 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 9.51

ทั้งนี้ บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป นอกจากนี้ ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงาน

การประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเงินร้อยละ 10.00 เป็นราคาที่เหมาะสม เหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

## 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา

### 2.4.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

#### (1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้จะขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะขาย” หรือ “ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”)
ผู้จะซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้จะซื้อ” หรือ “กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	<p>(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>(ก) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 129645 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>(ข) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และสิ่งติดตั้งโครงสร้างอื่นๆ ในอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)</p> <p>(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ตั้งอยู่ที่ แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร</p> <p>(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005 ตั้งอยู่ที่ แขวงคลองสามประเวศ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร) เนื้อที่ตามโฉนดที่ดินรวม 99 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา<sup>6</sup></p> <p>(ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)</p> <p>(ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และสิ่งติดตั้งโครงสร้างอื่นๆ ในอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)</p>
<p><b>ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย</b></p>	<p>จะระบุภายหลัง ทั้งนี้ ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย จะมีมูลค่าประมาณ 3,701,903,000 บาท แบ่งเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ราคาประมาณ 1,258,148,000 บาท</li> <li>● ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ราคาประมาณ 2,443,755,000 บาท<sup>7</sup></li> </ul> <p>(โดยราคาข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p> <p>ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ดีราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายเมื่อรวมกับราคาซื้องานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าช่วงแล้ว จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,190,000,000 บาท</p>
<p><b>ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย</b></p>	<p>1. ผู้จะขายมีหน้าที่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ซึ่งรวมถึงภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายจนถึงวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ในกรณีที่ภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ครบกำหนดชำระหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดชอบ</p>

<sup>6</sup> เนื้อที่ดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ดินจริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดก่อนวันที่กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ในสัญญาฉบับลงนาม จะระบุเนื้อที่ดินตามที่รังวัดได้จริง

<sup>7</sup> ราคาดังกล่าวจะไม่นำผลการรังวัดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุนมาเป็นเหตุในการปรับราคา เรียกค่าเสียหาย ชดเชยราคา ไม่ว่าผลการรังวัดที่ดินจะทำให้มีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญา

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ต่างๆ ดังกล่าว หากผู้จะขายไม่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ดังกล่าวภายในกำหนด ให้กองทรัสต์สามารถชำระภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ แทนผู้จะขายได้ และผู้จะขายต้องชำระเงินค้ำประกันพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ชำระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทนผู้จะขาย และแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>2. ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันโอนกรรมสิทธิ์ดังต่อไปนี้</p> <p>2.1. ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>2.2. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>2.3. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>3. ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่าย และ ค่าอากรแสตมป์อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายตามสัญญา และ ค่าใช้จ่ายในการโอนมิเตอร์น้ำ และมิเตอร์ไฟฟ้า จากฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นมายังกองทรัสต์</p>
<p><b>การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สิน</b></p>	<p>1. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ("วันโอนกรรมสิทธิ์") โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีหน้าที่ลงนาม และส่งมอบเอกสารสิทธิ รวมถึงเอกสารสำคัญอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>2. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงจะส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย และให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายมีผลสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงรับรองว่านอกเหนือจากสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่า") แล้วทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพัน และ/หรือ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ รวมทั้งจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของโครงการต่างๆ โดยกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ทั้งนี้ สำหรับสิทธิในการใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ผู้จะขายตกลงจะจัดให้ที่ดินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ได้รับ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>สิทธิที่จะใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นเส้นทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะภายหลังที่ได้มีการการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว รวมทั้งจะดำเนินการให้กองทรัสต์สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าได้ตามที่ได้ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ</p>
<p><b>เงื่อนไข และข้อกำหนดในการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และการชำระราคา</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นได้ดำเนินการรังวัดที่ดินของทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แล้วเสร็จก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และ คู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาซื้อขาย หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการซื้อขายกันต่อไป</li> <li>2. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น จะโอนเงินประกันที่ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับจากผู้เช่าคลังสินค้า และผู้เช่าพื้นที่อื่นๆ ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่กองทรัสต์ โดยเงินประกันที่โอนให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น หักชำระจากเงินประกันจำนวนประมาณ 55 ล้านบาท เพื่อไปชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</li> <li>3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายผู้รับจำนองจะต้องให้ความยินยอมและดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดปลอดจากภาระจำนอง ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นจะใช้ความพยายามที่ดีที่สุดเพื่อให้ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าในการโอนดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดภายในระยะเวลา 3 เดือนหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์อย่างใดก็ได้ สำหรับผู้เช่าที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์โดยตรง อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าโดยตรงจากผู้เช่าดังกล่าวได้ หากฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับชำระค่าเช่าใดๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์จากผู้เช่าตามสัญญาเช่า ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นจะส่งมอบค่าเช่าดังกล่าวทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว</li> <li>4. ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่จะซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทรัสต์ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทรัสต์จะไม่เข้าทำสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายจนกว่าฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น จะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จ</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น</p> <p>5. ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นมีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะดำเนินการให้กองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประกันภัยร่วมตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ในส่วนของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป โดยกองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว กองทรัสต์ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์</p>
<p><b>เหตุเลิกสัญญา</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิเลิกสัญญานี้</li> <li>2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ และสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์</li> <li>3. ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ผู้จะขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จะขาย ซึ่งผู้ซื้อเชื่อเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้จะขายในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้</li> <li>4. ในระยะเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>5. ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้</li> </ol>
<p><b>ผลของการเลิกสัญญา</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. และ ข้อ 5. ในหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา ตามข้อ 2. ในหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญา</li> </ol>



หัวข้อ	รายละเอียด
	ฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
	3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. และ ข้อ 4. ในหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ผู้จะซื้ออาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย

(2) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้ขาย” หรือ “ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”)
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้ซื้อ” หรือ “กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	งานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคาร และสิ่งติดตั้งติดตั้งอื่นๆ ในอาคารโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	จะระบุภายหลัง ทั้งนี้ ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะมีมูลค่าประมาณ 442,309,110 บาทแบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทรัพย์สินที่ซื้อขายโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ราคา</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ประมาณ 220,556,960 บาท</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทรัพย์สินที่ซื้อขายโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ราคาประมาณ 221,752,150 บาท<sup>๑</sup></li> </ul> <p>(โดยราคาข้างต้นไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p> <p>ราคาดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร ทั้งนี้ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายเมื่อรวมกับราคาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าช่วงแล้ว(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะมีมูลค่าไม่เกิน 4,190,000,000 บาท</p>
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	<p>ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมอื่นใดอันเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญา (ถ้ามี)</p>
การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สิน	<p>ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายตกลงจะส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญา และให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่ซื้อขายมีผลสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์</p>
เงื่อนไข และข้อกำหนดในการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายและการชำระราคา	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย และชำระราคาให้แก่ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตามสัญญา เมื่อการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน/สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) เสร็จสมบูรณ์</li> <li>2. ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทรัสต์ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทรัสต์จะไม่เข้าทำสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจนกว่าฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จ</li> </ol>

<sup>๑</sup> ราคาดังกล่าวจะไม่นำผลการรังวัดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุนมาเป็นเหตุในการปรับราคา เรียกค่าเสียหาย ชดเชยราคา ไม่ว่าผลการรังวัดที่ดินจะทำให้มีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญา

หัวข้อ	รายละเอียด
	ภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์
เหตุเลิกสัญญา	เช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง
ผลของการเลิกสัญญา	เช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

(3) สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)

ในการลงทุนโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) กองทรัสต์จะรับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากฉบับลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น มีสาระสำคัญโดยสรุปดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้โอน	บริษัท ฉบับลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้โอน” หรือ “ฉบับลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น”)
ผู้รับโอน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ฉบับลิเวอเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้รับโอน” หรือ “กองทรัสต์”)
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”)
ทรัพย์สินที่จะลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 129645) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ตามโฉนด 66 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา <sup>9</sup> (“ที่ดิน”) ตามหนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดินมีกำหนด 30 ปี ลงวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2556 ระหว่างฉบับลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด (ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง) (“สัญญาเช่าช่วง

<sup>9</sup> เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ดินจริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดก่อนวันที่กองทรัสต์รับโอนสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ในสัญญาฉบับลงนาม จะระบุเนื้อที่ดินตามที่รังวัดได้ ซึ่งอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัด

หัวข้อ	รายละเอียด
	ที่ดิน")
<b>ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าช่วง</b>	<p>เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง ทั้งนี้ ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าช่วง (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะมีมูลค่าประมาณ 79,954,680 บาท<sup>10</sup> (โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p> <p>ราคาดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร ทั้งนี้ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าช่วง เมื่อรวมกับราคาซื้องานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)จะมีมูลค่าไม่เกิน 4,190,000,000 บาท</p>
<b>ระยะเวลาการเช่าช่วง</b>	30 ปี นับแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2586 โดยในวันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559) ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินจะเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน
<b>การจัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน</b>	<p>บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างเจ้าของที่ดิน, บริษัท อรุณวงศ์ รัศมี จำกัด ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกองทรัสต์ มีหลักการและสาระสำคัญดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เจ้าของที่ดินรับทราบและให้ความยินยอมในการเช่าช่วงระหว่างผู้ให้เช่าช่วงกับกองทรัสต์</li> <li>2. เจ้าของที่ดินจะไม่ยกเลิก หรือ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลักโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า</li> <li>3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดสัญญาเช่าหลัก เจ้าของที่ดินจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบ เพื่อให้กองทรัสต์เข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลักโดยไม่ชักช้า (Step-in to cure default)</li> <li>4. ในกรณีที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักจนเป็นเหตุให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา เจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงจะไม่ยกเลิกสัญญาเช่าหลัก และเจ้าของที่ดินยินยอมและผู้ให้เช่าช่วงตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหลักให้แก่กองทรัสต์ (Step-in right)</li> <li>5. ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หากเจ้าของที่ดินประสงค์จะขายที่ดิน เจ้าของที่ดินจะแจ้งราคาและเงื่อนไขที่จะขายให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้า และ</li> </ol>

<sup>10</sup> ราคาดังกล่าวจะไม่นำผลการรังวัดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุนมาเป็นเหตุในการปรับราคา เรียกค่าเสียหาย ชดเชยราคา ไม่ว่าผลการรังวัดที่ดินจะทำให้มีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญานี้มากนักน้อยเพียงใด ตราบเท่าที่จำนวนเนื้อที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปไม่กระทบต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ให้สิทธิของทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดซื้อที่ดินตามราคาและเงื่อนไขดังกล่าวก่อน</p> <p>6. หากเจ้าของที่ดินจะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ไม่ว่าจะด้วยประการใดๆ เจ้าของที่ดินจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของเจ้าของที่ดินภายใต้บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ</p> <p>7. กรณีที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนี้ตกทอดไปยังทายาทโดยทางมรดก หรือโดยพินัยกรรมของเจ้าของที่ดิน ให้บรรดาสีทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่ดินตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ผูกพันทายาททุกประการ</p> <p>8. การแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกเพิกถอนข้อตกลงใด ๆ ในบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์ และ ในกรณีที่การโอนสิทธิเช่าช่วงยังไม่แล้วเสร็จ จะต้องได้รับความยินยอมจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ด้วย</p>
<p><b>หน้าที่ของคู่สัญญา</b></p>	<p>1. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าว โดยคู่สัญญาตกลงให้การโอนดังกล่าวมีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าช่วงต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันจดทะเบียน”)</p> <p>2. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้ดำเนินการรังวัดที่ดินให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียน ทั้งนี้ ไม่ว่าผลการรังวัดดังกล่าวจะเป็นเช่นไร คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว หากจำนวนเนื้อที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปไม่กระทบต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาตกลงว่าผลการรังวัดดังกล่าวจะไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ คู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าช่วง หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการโอนสิทธิการเช่าช่วงกันต่อไป</p> <p>3. กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และอากรแสตมป์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าช่วง</p> <p>4. เมื่อดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกองทรัสต์ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าช่วง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้</p> <p>4.1 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นมีหน้าที่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ซึ่งรวมถึงภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินจนถึงวันก่อนวันจดทะเบียน ในกรณีที่ภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ครบกำหนดชำระหลังจากวันจดทะเบียน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ดังกล่าว หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ดังกล่าวภายในกำหนด ให้กองทรัสต์สามารถชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ แทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้องชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ชำระหนี้สินและความรับผิดดังกล่าวข้างต้นแทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และแจ้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>4.2 กองทรัสต์จะเข้าเป็นผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินแทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิ และหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินในฐานะผู้เช่าช่วงทุกประการ</p> <p>5. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงและรับรองว่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้และในวันจดทะเบียน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ไม่มีหนี้สิน หรือความรับผิดใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินค้างชำระต่อผู้ให้เช่าช่วง เว้นแต่ค่าเช่าช่วงซึ่งคำนวณจนถึงวันก่อนวันจดทะเบียน โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในวันจดทะเบียน ในกรณีที่หนี้สิน หรือความรับผิดใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน ได้ถูกทวงถามให้ชำระหลังจากวันจดทะเบียน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ดังกล่าว หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ดังกล่าวภายในกำหนด ให้กองทรัสต์สามารถชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ แทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้องชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ชำระหนี้สิน และความรับผิดดังกล่าวข้างต้นแทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และแจ้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>6. การแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกเพิกถอนข้อตกลงใดๆ ในสัญญาฉบับนี้ ต้องทำเป็นลาย</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	ลักษณะอักษร และได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

(4) สัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)

เนื่องจากกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) โดยการรับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากฉบับลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นข้างต้น เมื่อการโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจะต้องผูกพันและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขสัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและฉบับลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้เช่าช่วง ลงวันที่ 25 มีนาคม 2556 (หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินลงวันที่ 26 มีนาคม 2556) นอกจากนี้ ยังมีสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่กองทรัสต์จะรับโอนสิทธิการเช่าช่วง ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินและบริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า ลงวันที่ 25 มีนาคม 2556 (หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินลงวันที่ 26 มีนาคม 2556) และหนังสือข้อตกลงกระทำการของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง ซึ่งเจ้าของที่ดินได้ออกให้แก่ฉบับลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นในปัจจุบัน โดยสัญญามีสาระสำคัญโดยสรุปดังต่อไปนี้

(4.1) สัญญาเช่าที่ดิน

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	(1) นายศุภโชค มีอำพล (2) นางศศิวิมล มีอำพล (3) นางภัทรพร วรทรัพย์ ("ผู้ให้เช่า" หรือ "เจ้าของที่ดิน") <sup>11</sup>
ผู้เช่า	บริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด ("ผู้เช่า")
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินโฉนดเลขที่ 129645 เลขที่ดิน 348 หน้าสำรวจ 20819 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ตามโฉนด 66 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา ("ที่ดิน")

<sup>11</sup> ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ (รับให้) จากนางอารีรัตน์ มีอำพล ในฐานะเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าเดิม ตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2557

หัวข้อ	รายละเอียด
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 เป็นต้นไป
ค่าเช่า	ค่าเช่ารายปีตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินโดยจะชำระในวันที่ 5 เมษายน ของทุกปี
การต่ออายุสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>เมื่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงว่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความประสงค์ จะให้มีการเช่าต่อไปอีก ผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าหรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนดเป็นผู้มีสิทธิในการเช่า ที่ดินที่เช่านี้ต่อไปได้เป็นรายแรก ตามอัตราค่าเช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่จะได้ตกลงกัน ใหม่ภายใต้หลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ผู้ให้เช่าเสนอให้แก่บุคคลภายนอก</li> <li>คู่สัญญาตกลงที่จะทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ ไม่น้อยกว่า 1 ปี และไปจดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 30 วัน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายใดๆ ที่อาจมีขึ้นเนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ที่ดินที่เช่าดังกล่าว</li> </ol>
การครอบครองและใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า	<p>ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่านี้ได้ทุกชนิด รวมถึงการนำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วง การก่อสร้างอาคารคลังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน บ้านเรือน ที่พักอาศัย หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใด เพื่อนำออกให้เช่า หรือประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม หรือกระทำการใดๆ ได้ทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการทำเอกสาร การจดทะเบียน การมอบอำนาจให้ผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่าใน การขออนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานของราชการที่เกี่ยวข้อง ในการก่อสร้าง การประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม หรือกระทำการใดๆ บนที่ดินที่เช่านี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ</p>
การโอนกรรมสิทธิ์	<ol style="list-style-type: none"> <li>ในระหว่างระยะเวลาการเช่านี้ หากผู้ให้เช่าขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่านี้ ไม่ว่าด้วยประการใดๆ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่านี้ตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญานี้ทุกประการ รวมถึงตลอดถึงปฏิบัติตามคำมั่นของผู้ให้เช่าที่ให้ไว้ตามสัญญานี้ ต่อไปเสมือนหนึ่งเป็นคู่สัญญามาตั้งแต่ต้น</li> <li>ในกรณีที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่านี้ตกทอดไปยังทายาทโดยทางมรดกหรือโดยพินัยกรรมของผู้ให้เช่า ให้บรรดาสีทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ รวมถึงคำมั่นของผู้ให้เช่าที่</li> </ol>



หัวข้อ	รายละเอียด
	ให้ไว้ตามสัญญานี้ ผู้กักตุนทุกประการ
การสิ้นสุดสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>หากที่ดินที่เช่านี้ถูกราชการเวนคืน ให้สัญญานี้สิ้นสุดโดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของที่ดินที่เช่าให้ตกให้แก่ผู้ให้เช่า</li> <li>อาคารสิ่งปลูกสร้างที่จะมีขึ้นภายในหน้าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า<sup>12</sup></li> </ol>
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	การเปลี่ยนแปลงแก้ไขเงื่อนไขข้อหนึ่งข้อใดของสัญญานี้จะกระทำต่อเมื่อได้มีการตกลงกันระหว่างผู้ให้เช่า และผู้เช่า และให้กระทำเป็นหนังสือตามแบบพิธีการเช่นเดียวกับการทำสัญญานี้

#### (4.2) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท อรุณวงศ์รีตน์ จำกัด ("ผู้ให้เช่าช่วง")
ผู้เช่าช่วง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("ผู้เช่าช่วง")
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ที่ดินโฉนดเลขที่ 129645 เลขที่ดิน 348 หน้าสำรวจ 20819 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ตามโฉนด 66 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา ("ที่ดิน")
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556
ค่าเช่า	<ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงแก่ผู้ให้เช่าช่วงตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งได้ชำระเงินในวันที่ทำสัญญาและในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าช่วง</li> <li>ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นรายไตรมาส ภายในวันที่ 5 ของเดือน</li> </ol>

<sup>12</sup> ระบุในหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี ฉบับกรรมที่ดิน ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า ลงวันที่ 26 มีนาคม 2556

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>มกราคม เมษายน กรกฎาคม และตุลาคม ของทุกปี โดยผู้ให้เช่าช่วงจะไม่คิดค่าเช่าในช่วงระยะเวลา 6 เดือนแรก และจะเริ่มต้นคิดค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 เป็นต้นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน</p>
<p><b>การต่ออายุสัญญา</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>เมื่อระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่า ถ้าผู้ให้เช่าช่วงมีความประสงค์จะให้มีการเช่าต่อไปอีก ผู้ให้เช่าช่วงต้องให้ผู้เช่าช่วงหรือบุคคลที่ผู้ให้เช่าช่วงกำหนดเป็นผู้มีสิทธิในการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงนี้ต่อไปได้เป็นรายแรก ตามอัตราค่าเช่าที่กำหนดและเงื่อนไขที่จะได้ตกลงกันใหม่ภายใต้หลักเกณฑ์เดียวกันกับผู้ให้เช่าช่วงเสนอให้แก่บุคคลภายนอก</li> <li>คู่สัญญาตกลงที่จะทำสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้ไม่น้อยกว่า 1 ปี และไปจดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 30 วัน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายใดๆ ที่อาจมีขึ้นเนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าว</li> </ol>
<p><b>การครอบครองและใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วง</b></p>	<p>ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงนี้ได้ทุกชนิด รวมถึงการก่อสร้างอาคารคลังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน บ้านเรือน ที่พักอาศัย หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใด เพื่อนำออกให้เช่าพร้อมให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง หรือประกอบธุรกิจอุตสาหกรรม หรือกระทำการใดๆ ได้ทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการทำเอกสาร การจดทะเบียน การมอบอำนาจให้ผู้เช่าช่วง หรือตัวแทนของผู้เช่าช่วงในการขออนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานของราชการที่เกี่ยวข้อง ในการก่อสร้าง การประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม หรือกระทำการใดๆ บนที่ดินที่เช่าช่วงนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงจัดส่งแบบแปลน lay-out และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ไม่ว่าในขณะยื่นขออนุญาตหรือภายหลังได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องให้กับผู้ให้เช่าช่วงได้</p>
<p><b>การโอนสิทธิตามสัญญา</b></p>	<p>ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง หรือโอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่ (ก) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้เช่าช่วง หรือบริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust-REIT) ที่มีผู้เช่าช่วง หรือบริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงเป็นผู้มีหน้าที่หรือได้รับมอบหมายให้เป็นผู้บริหาร รวมถึงนำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ต่อ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>บุคคลหรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้ โดยผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนดังกล่าว ตลอดจนยินยอมให้ผู้เช่าช่วงให้เช่าอาคารโรงงาน โกดังเก็บสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ได้ปลูกสร้างขึ้น รวมทั้งเรียกเก็บผลประโยชน์จากผู้ที่มาเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมายโดยไม่เรียกค่าตอบแทนใดๆ</p> <p>ในระหว่างระยะเวลาการเช่าช่วงนี้ หากผู้ให้เช่าช่วงโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาให้แก่บุคคลอื่นไม่ว่าด้วยประการใดๆ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญานี้ทุกประการ</p>
<p><b>ข้อตกลง สิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่าช่วง</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่าช่วงตกลงว่าจะไม่กระทำหรือยินยอมให้มีการกระทำใดในที่ดินที่เช่าช่วง อันเป็นการขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมายซึ่งว่าด้วยความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือมีมลพิษต่อสภาพแวดล้อม หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือผู้อยู่บริเวณใกล้เคียง โดยไม่ใช้ที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อการอย่างอื่นนอกจากการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าช่วง และถ้าหากเกิดความเสียหายใดๆ ในที่ดินที่เช่าช่วงระหว่างระยะเวลาการเช่าช่วง ไม่ว่าจะโดยการกระทำของผู้เช่าช่วงเอง หรือบริวารของผู้เช่าช่วงแล้ว ผู้เช่าช่วงจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นทั้งสิ้น</li> <li>2. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้ หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ สำหรับกรณีที่มีการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนแก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น ภายใน 180 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว ถ้าเกินกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะต้องเสียค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเดือนละ 925,860.16 บาท คำนวณเป็นรายวัน จนกว่าผู้เช่าช่วงจะเคลื่อนย้ายอุปกรณ์ออกไปทั้งหมดและส่งคืนที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง อีกทั้งผู้เช่าช่วงตกลงยกกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าช่วงได้ก่อสร้างในที่ดินที่เช่าช่วงให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าช่วง พร้อมนำส่งแบบแปลนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 180 วันดังกล่าวด้วย โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>ภาษีอากร</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ให้เช่าช่วงรับรองว่าก่อนทำสัญญาเช่าที่ดินที่เช่าช่วงนี้ไม่มีภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระ</li> <li>2. ในระหว่างระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบชำระภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย (และ/หรือภาษีอื่นใดในลักษณะเดียวกันอันอาจมีขึ้นในอนาคต) สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงนี้</li> </ol>
<p><b>การสิ้นสุดสัญญา</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และมีได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิบังคับให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือบอกเลิกสัญญานี้ และเรียกค่าเสียหายได้</li> <li>2. หากสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าช่วงได้ก่อสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายทั้งหมด หรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ ด้วยเหตุสุดวิสัยและเหตุดังกล่าวต้องไม่เป็นความผิดของผู้เช่าช่วงแล้ว ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยคู่สัญญาตกลงไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน</li> <li>3. ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยมีหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าช่วงล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 12 เดือน โดยในระหว่างนั้นผู้เช่าช่วงยังคงต้องชำระค่าเช่า และเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาตกลงไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน</li> <li>4. หากที่ดินที่เช่าช่วงนี้ถูกรายการเวนคืน ให้สัญญานี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของที่ดินที่เช่าช่วง ให้ตกแก่ผู้ให้เช่าช่วง ส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วง ให้ตกเป็นของผู้เช่าช่วง</li> <li>5. เมื่อสัญญานี้ระงับสิ้นลงด้วยความผิดของผู้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าช่วงและอยู่ในที่ดินที่เช่าช่วงในราคาเท่ากับมูลค่าทางบัญชีของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ณ ขณะนั้น สำหรับกรณีที่ยังไม่มีการโอนสิทธิ/หน้าที่ตามที่ได้ระบุในสัญญานี้ หรือในราคาที่ต่ำกว่าราคาที่กฎหมายกำหนดสำหรับกรณีที่ได้มีการโอนสิทธิ/หน้าที่ตามที่ได้ระบุในสัญญานี้แล้ว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงต้องมีหนังสือแสดงเจตนามายังผู้เช่าช่วงภายใน 30 วัน นับจากวันที่สัญญานี้ระงับสิ้นลง โดยผู้เช่าช่วงตกลงที่จะนำส่งแบบแปลนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงด้วย</li> </ol> <p>หากผู้ให้เช่าช่วงไม่ประสงค์ที่จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าว หรือมิได้มีหนังสือแสดงเจตนามายังผู้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เช่าช่วงภายในระยะเวลา 30 วันดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าช่วงมีสิทธิขายทรัพย์สินนั้นให้ผู้อื่น ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะให้เช่าที่ดินที่เช่าช่วงแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ต่อไปภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายใดๆ ที่อาจมีขึ้นเนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 150 วันนับจากวันที่สัญญานี้ระงับสิ้นลง</p> <p>ถ้าพ้นระยะเวลา 150 วันดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าช่วงยังไม่สามารถขายทรัพย์สินให้แก่ผู้อื่นได้ ผู้เช่าช่วงต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าช่วงและอยู่ในที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในสภาพปกติภายในกำหนดเวลา 30 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลา 150 วันดังกล่าวข้างต้น หากผู้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามความในวรรคนี้ ผู้เช่าช่วงยอมชดใช้ค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในอัตราเท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญานี้ ณ ขณะนั้นบวกด้วยร้อยละ 15 ของจำนวนค่าเช่าดังกล่าว โดยคำนวณเป็นรายวันนับแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลา 30 วันดังกล่าว จนกว่าจะมีการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดแล้วเสร็จและส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงแล้ว กับทั้งให้ผู้ให้เช่าช่วงกลับเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงได้ทันที และผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายหรือค่ารื้อถอน หรือค่าขนย้ายใดๆ จากผู้ให้เช่าช่วง เมื่อคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามนี้แล้ว คู่สัญญาต่างตกลงไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน</p>
<p><b>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</b></p>	<p>การเปลี่ยนแปลงแก้ไขเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งของสัญญานี้จะกระทำต่อเมื่อได้มีการตกลงกันทั้งสองฝ่าย และให้กระทำเป็นหนังสือตามแบบพิธีการเช่นเดียวกับการทำสัญญานี้</p>

(4.3) หนังสือข้อตกลงกระทำการของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>ออกโดย</b></p>	<p>(1) นายศุภโชค มีอำพล (2) นางศศิวิมล มีอำพล</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	(3) นางภัทรพร วรทรัพย์  ("ผู้ให้เช่า" หรือ "เจ้าของที่ดิน") <sup>13</sup>
ถึง	ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
ลงวันที่	25 มีนาคม 2556
คำรับรองและข้อตกลง	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เจ้าของที่ดินขอรับรองและยืนยันว่า เจ้าของที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่ากับบริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด ("ผู้ให้เช่าช่วง") ("สัญญาเช่าหลัก") ถูกต้องตามกฎหมายแล้ว นอกจากนี้ เจ้าของที่ดินรับทราบและขอให้ความยินยอมในการเช่าช่วงตามรายละเอียดที่ปรากฏในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง บริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด กับฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ("สัญญาเช่าช่วง")</li> <li>2. หากผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดสัญญาเช่าหลัก เจ้าของที่ดินจะแจ้งให้ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทราบเพื่อหาทางแก้ไขการผิดสัญญาโดยไม่ชักช้า</li> <li>3. เจ้าของที่ดินตกลงที่จะไม่ยกเลิกสัญญาเช่าหลักไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ล่วงหน้า</li> <li>4. ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง หากเจ้าของที่ดินประสงค์จะขายที่ดินนี้ให้แก่บุคคลภายนอก เจ้าของที่ดินจะแจ้งราคาและเงื่อนไขที่จะขายแก่บุคคลภายนอกดังกล่าวให้ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า ให้สิทธิ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น กำหนด พิจารณาซื้อที่ดินตามราคาและเงื่อนไขดังกล่าวก่อน โดยหาก ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น กำหนด ไม่แสดงเจตนาซื้อที่ดินนี้ภายใน 120 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เจ้าของที่ดินจึงมีสิทธิขายที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าวได้ที่ราคาและเงื่อนไขเดียวกันกับที่แจ้งแก่ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยเจ้าของที่ดินจะต้องดำเนินการขายที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลา 90 วัน ดังกล่าว</li> <li>5. ภายใต้ข้อกำหนดหนังสือนี้ หากเจ้าของที่ดินจะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ไม่ว่าจะด้วย</li> </ol>

<sup>13</sup> นายศุภโชค มีอำพล, นางศศิวิมล มีอำพล และนางภัทรพร วรทรัพย์ เป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (รับให้) จากนางอารีรัตน์ มีอำพล ในฐานะเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าเดิมในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2557 ซึ่งเจ้าของที่ดินทั้งสามท่านได้เข้าทำหนังสือตกลงกระทำการของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงฉบับใหม่ให้แก่ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นในวันที่ 25 พฤศจิกายน 2557 โดยรับทราบข้อตกลงและเงื่อนไข และตกลงยินยอมผูกพันที่จะปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และหนังสือข้อตกลงกระทำการฉบับนี้ทุกประการ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ประการใดๆ เจ้าของที่ดินจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของเจ้าของที่ดินภายใต้หนังสือฉบับนี้ทุกประการ</p> <p>6. กรณีที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนี้ตกทอดไปยังทายาทโดยทางมรดก หรือโดยพินัยกรรมของเจ้าของที่ดิน ให้บรรดาสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่ดินตามหนังสือฉบับนี้ผูกพันทายาททุกประการ</p> <p>7. เจ้าของที่ดินจะไม่ยกเลิก เพิกถอนหนังสือฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น</p>

## 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์

### (1) สัญญาตกลงกระทำการ

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้สัญญา	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้สัญญา”)
ผู้รับสัญญา	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้รับสัญญา” หรือ “กองทรัสต์”)
วันที่มีผลใช้บังคับของสัญญา	สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าช่วง ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)
ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์	<p>1. ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ (“ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์”) ผู้ให้สัญญาตกลงจะเข้าถือ และรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในความครอบครองของผู้ให้สัญญา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญา</p> <p>ทั้งนี้ “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ให้ความหมายถึง บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ</li> <li>(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด</li> <li>(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ</li> </ol> <p>2. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ข้างต้นผู้ให้สัญญาตกลงว่าผู้ให้สัญญา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญาจะไม่ขายหรือโอนหน่วยทรัสต์ หรือ</p>



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>นำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆจนทำให้ผู้ให้สัญญา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญาถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้นเว้นแต่ในกรณีจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ ให้กระทำได้เมื่อมีการแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p><b>ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ให้สัญญาตกลงต่อกองทรัสต์ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากผู้ให้สัญญามีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของตนที่ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้ให้สัญญายังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ และ</li> <li>(ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า</li> </ol> </li> <li>2. หากทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับเลขเอ พีเอ็มไอเอ็ม แพลทอริแอนด์แวลูเอเบิล ฟันด์ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์พร้อมกับทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับเลขเอ พีเอ็มไอเอ็ม แพลทอริแอนด์แวลูเอเบิล ฟันด์ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน</li> <li>3. อย่างไรก็ตาม ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้อ 1 และ ข้อ 2 ข้างต้น <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้ให้สัญญาแสดงให้เห็น โดยนำเสนอสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้ให้สัญญาได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ หรือ</li> </ol> </li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ข) ผู้ให้สัญญาได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และผู้ให้สัญญาได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>4. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ จะไม่ถือว่าผู้ให้สัญญาผิดสัญญาในข้อนี้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 2</p>	<p>1. สำหรับพื้นที่อาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) และพื้นที่อาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ซึ่งมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว<sup>14</sup> (“พื้นที่ในโครงการชลหารพิจิตร กม. 5 และโครงการลาดกระบัง”) ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ในช่วงระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากพื้นที่ในโครงการชลหารพิจิตร กม. 5 และโครงการลาดกระบังส่วนใด ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (เว้นแต่ อาคาร A2/1 และอาคาร G ในโครงการชลหารพิจิตร กม. 5 ซึ่งผู้ให้สัญญามีหน้าที่ชำระค่าเช่าแตกต่างออกไป โดยมีรายละเอียดตามหัวข้อ หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5)) ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการชลหารพิจิตร กม. 5 และโครงการลาดกระบัง ที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตารางเมตรละ 140 บาทต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการชลหารพิจิตร กม. 5 และโครงการลาดกระบังส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการชลหารพิจิตร กม. 5 และโครงการลาดกระบัง ที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 140 บาทต่อเดือน ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าในโครงการชลหารพิจิตร กม. 5 และโครงการลาดกระบัง ที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการชลหารพิจิตร กม.5 และ</p>

<sup>14</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2559

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>โครงการลาดกระบัง โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าตารางเมตรละ 140 บาทต่อเดือน ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด (จากตารางเมตรละ 140 บาทต่อเดือน) สำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและ/หรือ ในกรณีที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ครบตามระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 140 บาทต่อเดือนสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>อย่างไรก็ดี หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และ ทรัสต์ดีในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอนี้ของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีเช่นว่านั้นผู้ให้สัญญาจะมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>2. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการเป็นจำนวน 1,702,028 บาท เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่ในโครงการชลหารพิจิตร กม. 5 และโครงการลาดกระบัง ชำรงต้นโดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรือเมื่อผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราตารางเมตรละ 140 บาทต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรือวันที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชล</p>	<p>1. สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) อาคาร G ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน มีสัญญาเช่าฉบับที่จะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 สิงหาคม 2560 หากครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ดังกล่าวแล้วผู้เช่าในอาคาร G ไม่เช่าอาคาร G ต่อ หรือ อยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>หารพิจิตร กม. 5)</b></p>	<p>เช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว ในอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) อาคาร G ที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) อาคาร G ที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าสำหรับพื้นที่โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) อาคาร G โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเดิมของผู้เช่าเดิมบวกร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด สำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว และ/หรือ ในกรณีที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ครบตามระยะเวลาที่เหลือของ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิมสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>อย่างไรก็ดี หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และ ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญา ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีเช่นว่านั้นผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เข้าลงทุนดังกล่าว<sup>15</sup></p> <p>2. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่สัญญาเช่าดังกล่าวตามข้อ 1. หมดอายุ ผู้ให้สัญญาตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการจำนวน 1,023,308 บาท เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) อาคาร G ที่ยังไม่มีผู้เช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่าตามข้อ 1 เมื่อผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิมเป็นระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือวันที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p> <p>3. สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) อาคาร A2/1<sup>16</sup> ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากพื้นที่อาคาร A2/1 ไม่มีผู้เช่าในเวลาใด ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่อาคาร A2/1 ที่ยังไม่มีผู้เช่าในเวลาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราราวเมตรละ 140 บาทต่อเดือน รวมถึงชำระ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่อาคาร A2/1 ที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่อาคาร A2/1 ที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 140 บาทต่อเดือน ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่อาคาร A2/1 ที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร A2/1 โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าตารางเมตรละ</p>

<sup>15</sup> อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หากพื้นที่ในอาคาร G กลายเป็นพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับอาคาร G โดยมีรายละเอียดตามข้อ 1 หัวข้อหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจากการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

<sup>16</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2559 เป็นอาคารที่มีผู้เช่าระยะสั้นอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง พื้นที่ในอาคาร A2/1 กลายเป็นพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับอาคาร A2/1 โดยมีรายละเอียดตามข้อตกลงในข้อ 3 และ ข้อ 4 ของหัวข้อนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>140 บาทต่อเดือน ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด (จากตารางเมตรละ 140 บาทต่อเดือน) สำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือ ในกรณีที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ครบตามระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 140 บาทต่อเดือนสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>อย่างไรก็ดี หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และ ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอบริการของผู้ให้สัญญา ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีเช่นนั้นผู้ให้สัญญาจะมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>4. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่สัญญาเช่าดังกล่าวตามข้อ 3 หมดอายุ ผู้ให้สัญญาตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการจำนวน 678,720 บาท เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) อาคาร A2/1 ที่ยังไม่มีผู้เช่าตามข้อ 3 เมื่อผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในอัตราตารางเมตรละ 140 บาทต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือวันที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับโครงการ WHA Mega Logistics Center</p>	<p>1. ทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของกองทรัสต์</p> <p>ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของกองทรัสต์ด้วย</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
(ลาดกระบัง)	<p>ค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญา</p> <p>อย่างไรก็ดีภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินแล้ว หากต่อมาการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาต ดังกล่าว ผู้ให้สัญญาจะดำเนินการประสานงานหรือเรียกร้องกับการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณายกเลิกการเพิกถอนการอนุญาต ดังกล่าว รวมถึงลดจนการให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่อกองทรัสต์ในการใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอเปิดทางจำเป็น ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าเปิดทางจำเป็น หรือค่าใช้จ่าย หรือค่าสิทธิอันเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเชื่อมทาง</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย ค่าเปิดทางจำเป็น หรือค่าใช้จ่าย หรือค่าสิทธิอันเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเชื่อมทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของกองทรัสต์ ให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เงินทดแทน เงินค่าเช่า เงินค่าตอบแทนจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครอง หรือจำนวนเงินใด ๆ สำหรับการใช้งาทางดังกล่าวอันเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่ผู้ให้สัญญามีได้มีสิทธิในการกำหนดให้แก่กองทรัสต์</p> <p>2. การเช่าพื้นที่บีกเสาพาดสายไฟฟ้า</p> <p>ผู้ให้สัญญาตกลงดำเนินการให้กองทรัสต์สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่บีกเสาพาดสายไฟฟ้าได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญาภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้เช่าหรือรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้ว เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในแต่ละคราว ผู้ให้สัญญาจะประสานกับการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณาต่ออายุการเช่าออกไป ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญาเอง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าว</p> <p>3. หากผู้ให้สัญญาไม่สามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออกหรือเช่าพื้นที่บีกเสาพาดสายไฟฟ้าได้ (ไม่รวมถึงกรณีที่การรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาตให้ใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออกหรือไม่ต่ออายุการเช่าพื้นที่บีกเสาพาดสายไฟฟ้าภายหลังจากกองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออก และเช่าที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่บีกเสาพาดสายไฟฟ้าได้แล้ว) ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดการให้กองทรัสต์มีทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินและมีสิทธิเช่าพื้นที่บีกเสาพาดสายไฟฟ้ากับการรถไฟแห่งประเทศไทยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ดังกล่าว มิฉะนั้นผู้ให้สัญญาตกลงจะซื้อทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ในราคาเท่ากับราคาที่ผู้ให้สัญญาขายให้แก่กองทรัสต์ โดยผู้ให้สัญญาตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่าง ๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการซื้อทรัพย์สินกลับคืนจากกองทรัสต์</p>



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทั้งนี้ เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย ผู้ให้สัญญาจะรับภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้ทาง หรือ ค่าตอบแทนการรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินในการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของกองทรัสต์ หรือการดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิเข้าพื้นที่บักเสาพาดสายไฟฟ้าตามที่ระบุไว้ข้างต้น</p> <p>ในการนี้ ทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของกองทรัสต์ที่หามาทดแทนทางเข้า-ออกของการรถไฟแห่งประเทศไทยดังกล่าวจะต้องเป็นทางเข้า-ออกที่มีสภาพที่ดีและสามารถใช้งานได้เหมาะสมเพื่อเป็นทางเข้า-ออกของรถยนต์และรถบรรทุกในการสัญจรเข้า-ออกโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)</p>
<p><b>หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ให้สัญญาตกลงว่าหากในช่วงระยะเวลา 15 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา”) พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) (ไม่รวมหลังคาของอาคารเลขที่ 7/1 และ 7/2 (อาคาร AAL Phase 1 และอาคาร AAL Phase 2)) ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</li> <li>2. ในระหว่างระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ให้สัญญา ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 15 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมารับให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)</li> <li>3. เมื่อผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ให้สัญญาใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 15 ปีดังกล่าวแล้ว และยังไม่มีการเช่าหลังคาจากกองทรัสต์และผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ให้สัญญา ยังไม่ได้ใช้สิทธิในการเช่าหลังคา ผู้ให้สัญญาอาจขอชำระค่าเช่าหลังคาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี (“ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาที่ต่ออายุ”) โดยยังคงไว้ซึ่งสิทธิในการเช่าหลังคาในช่วงระยะเวลา 10 ปี ดังกล่าว หรือผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ให้สัญญาอาจใช้สิทธิใน</li> </ol>



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>การเช่าหลังคาจากกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 2 ทุกประการ</p> <p>4. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา หรือ ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาที่ต่ออายุนั้น หากผู้ให้สัญญาจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา หรือ ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาที่ต่ออายุนั้น ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ส่วนที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันได้ ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา หรือ ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาที่ต่ออายุดังกล่าว</p> <p>5. อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา หรือ ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาที่ต่ออายุ (ด้วยเหตุผลอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาได้) และ ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอบริการของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีเช่นนั้นผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา หรือ ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาที่ต่ออายุดังกล่าว</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงว่าหาก ในช่วงระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเปลี่ยนขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</p> <p>2. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 25 ปีนั้น หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคา</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปีนั้น ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ส่วนที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีดังกล่าว</p> <p>3. อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 25 ปีดังกล่าว (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และ ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีเช่นว่านั้น ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีดังกล่าว</p>

(2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>คู่สัญญา</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)</li> <li>บริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือ “ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”)</li> <li>ทรัสต์ที่กระทำในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
<b>วัตถุประสงค์</b>	ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของทรัสต์ในนามกองทรัสต์ โดยมีสิทธิหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
<b>ทรัพย์สินที่บริหาร</b>	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม (ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง)
<b>ระยะเวลาการจ้างบริหาร</b>	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงว่าจะบริหารจัดการพื้นที่และอาคารให้กับกองทรัสต์ และให้บริการแก่ผู้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด
<b>ค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน</b>	<p>ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จำนวนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี ตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีกำหนด 30 ปี ปรากฏตามตารางค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนบท้ายสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง</p>
<b>การบริหารจัดการ</b>	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า และเป็นผู้ดำเนินการติดต่อประสานงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่า รวมทั้งรับผิดชอบและนำส่งภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีบำรุงท้องถิ่นในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ รวมทั้งดำเนินการจัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย (ด้วยค่าใช้จ่ายของ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง)</p> <p>สำหรับการทำกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) และจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) แทนกองทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้รับประกันภัยและผู้เอาประกันภัยร่วม ทั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาประกันภัย และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง (เว้นแต่กรณีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก(Public Liability Insurance) ตามกรมธรรม์ภายในวงเงินประกันภัยที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการทำกรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินในปีใด มีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบก่อน โดยเมื่อทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว จึงจะถือว่าค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำส่งกรมธรรม์ประกันภัย หลักฐานการชำระเงิน หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับการจัดทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ภายใน 7 วันนับแต่วันที่จัดทำกรมธรรม์ประกันภัย</p>
<p><b>ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินทุกประเภท เว้นแต่ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้รับภาระ <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด</li> <li>1.2. การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์</li> <li>1.3. การรักษาความปลอดภัยในโครงการ</li> <li>1.4. การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่มีผู้เช่า) และภายนอกอาคาร</li> <li>1.5. การว่าจ้างช่าง วิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ</li> <li>1.6. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับ</li> </ol> </li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ในส่วนที่มีได้มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>1.7. ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง</p>
<p><b>การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 3 ปี ของวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง<sup>17</sup></p> <p>ในการพิจารณาผลการดำเนินงานครั้งแรกให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 60 วัน นับแต่วันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีภายหลังจากวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อ ๆ ไป ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุกๆ 3 ปี ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่า</p> <p>(ก) รายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ("โครงการ") โดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น ต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 ของรายได้จากการดำเนินงานของโครงการใน 1 ปีแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า และ</p> <p>(ข) รายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น ๆ รวมกับระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่</p>

<sup>17</sup> อนึ่ง การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ จะมีการพิจารณาแยกต่างหากจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และ ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ครบกำหนดเวลาตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น ๆ (ซึ่งเป็นระยะเวลาสำหรับการแก้ไขเหตุการณ์ตามข้อ (ก) ข้างต้น) ยังคงต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60<sup>18</sup> ของรายได้จากการดำเนินงานของโครงการใน 1 ปีแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานของโครงการในปีแรก หรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปี หรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์</p>
<p><b>การขัดแย้งทางผลประโยชน์</b></p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี</p>
<p><b>การสิ้นสุดของสัญญา</b></p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็น</p>

<sup>18</sup> เกณฑ์การประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเป็นเกณฑ์ในการพิจารณานั้นเป็นอัตราพื้นฐานของรายได้จากการดำเนินงานที่ควรจะได้รับจากทรัพย์สินในระดับการทำงานปกติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากรายได้โดยเฉลี่ยที่ได้รับต่ำกว่าอัตราร้อยละ 60 แล้ว แสดงว่ารายได้ของกองทรัสต์เริ่มลดลงในจำนวนที่สำคัญ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควรบริหารทรัพย์สินให้มีระดับรายได้อย่างน้อยในระดับพื้นฐาน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ลายลักษณะอักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้                     <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการตามที่จะได้ลงนามกันต่อไประหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง</li> <li>(ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นการผิดสัญญาโดยถือเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา</li> </ol> </li> <li>2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้                     <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลายหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</li> <li>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</li> <li>(ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เว้นแต่การทำการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน และ/หรือผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญา</li> <li>(ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์โดยจงใจหรือโดยทุจริต</li> <li>(จ) กรณีตามที่กำหนดในเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือเรื่องการขาดคุณสมบัติ</li> <li>(ฉ) กรณีผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา</li> </ol> </li> <li>3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้                     <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลายหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</li> <li>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</li> </ol> </li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) มีการเลิกกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ได้อีกต่อไป</p> <p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร อนึ่ง ข้อสัญญานี้ไม่ใช่บังคับกับกรณีการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 2 (ง) ข้างต้น</p> <p>(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดแก่ผู้เช่าเพียงรายเดียวในคราวเดียว</p> <p>เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อีกต่อไปไม่ว่ากรณีใด ๆ เหตุดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม ระหว่างที่ทรัสต์ยังมีได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะตกเป็นของทรัสต์ถึงกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง</p>



## ตารางค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปีตลอดอายุสัญญา 30 ปี

ปีที่	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)		
	WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	รวม (บาท)
1	3,404,000.00	5,715,000.00	9,119,000.00
2	3,455,060.00	5,800,725.00	9,255,785.00
3	3,506,558.90	5,887,735.88	9,394,294.78
4	3,559,489.19	5,976,051.91	9,535,541.10
5	3,612,881.53	6,065,692.69	9,678,574.22
6	3,667,074.75	6,156,678.08	9,823,752.83
7	3,722,080.87	6,249,028.25	9,971,109.12
8	3,777,912.08	6,342,763.68	10,120,675.76
9	3,834,580.76	6,437,905.13	10,272,485.89
10	3,892,099.48	6,534,473.71	10,426,573.18
11	3,950,480.97	6,632,490.82	10,582,971.78
12	4,009,738.18	6,731,978.18	10,741,716.35
13	4,069,884.26	6,832,957.85	10,902,842.10
14	4,130,932.52	6,935,452.22	11,066,384.73
15	4,192,896.51	7,039,484.00	11,232,380.50
16	4,255,789.95	7,145,076.26	11,400,866.20
17	4,319,626.80	7,252,252.40	11,571,879.19
18	4,384,421.21	7,361,036.19	11,745,457.38
19	4,450,187.52	7,471,451.73	11,921,639.24
20	4,516,940.34	7,583,523.51	12,100,463.83
21	4,584,694.44	7,697,276.36	12,281,970.78
22	4,653,464.86	7,812,735.51	12,466,200.34
23	4,723,266.83	7,929,926.54	12,653,193.35

ปีที่	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)		
	WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	รวม (บาท)
24	4,794,115.83	8,048,875.44	12,842,991.24
25	4,866,027.57	8,169,608.57	13,035,636.11
26	4,939,017.99	8,292,152.70	13,231,170.65
27	*	8,416,534.99	8,416,534.99
28	*	8,542,783.01	8,542,783.01
29	*	8,670,924.76	8,670,924.76
30	*	8,800,988.63	8,800,988.63

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

\* ไม่มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากสิทธิการเช่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)  
 สิ้นสุดระยะเวลาเช่า

## 2.5 การซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะ ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

### 2.5.1 ความสัมพันธ์

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งประกอบไปด้วย สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน  
 และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center  
 (ชลหารพิจิตร กม.5) และกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สิน  
 อื่นๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเพื่อให้ได้มา  
 ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวจากฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหาร  
 อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)  
 มีความสัมพันธ์กันจากการที่ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นใน  
 ผู้จัดการกองทรัสต์รวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และเป็นผู้มี  
 อำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังจะแต่งตั้งให้ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทำหน้าที่  
 เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ด้วย

### 2.5.2 มูลค่าของสิ่งตอบแทน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ กองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ ฉบับลิว  
 เอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และทรงสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สิน เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน

4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ) โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สำคัญตามที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา

### 2.5.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนจากการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ใน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 159,141.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 110,129.90 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 3,728.90 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 166 ไร่ 36 ตารางวา ในราคารวมกันสูงสุดไม่เกิน 4,190 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง) โดยในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มจากการเพิ่มทุนครั้งที่สองจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และปัจจัยต่างๆที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ สำหรับราคาที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนจากการเพิ่มทุนครั้งที่สองจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,190 ล้านบาท (สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ประมาณ 364 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 9.51 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ โดยมีเหตุผลดังนี้

1. ที่ประชุมผู้วิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2559 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่ารวมไม่เกิน 4,190 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งมูลค่าดังกล่าวสอดคล้องกับมูลค่าเหมาะสมที่

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็น (ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ามูลค่าที่เหมาะสมของ ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมควรอยู่ที่ประมาณ 4,194 ล้านบาท)

2. เมื่ออ้างอิงจากอัตราประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (Projected Cash Distribution per Unit - DPU) ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 ที่จัดทำโดยบริษัท และสอบทานโดยผู้ตรวจสอบ บัญชี สำหรับกรณีก่อนและหลังที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ผลตอบแทนในอัตราที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม คือ เงินส่วนแบ่งกำไรและส่วนแบ่งทุนจากประมาณ 0.78 บาทต่อ หน่วยทรัสต์ในกรณีไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งประกอบด้วยประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 0.69 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ และการแบ่งส่วนทุนเท่ากับ 0.09 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็นเงินส่วนแบ่งกำไรและส่วนแบ่งทุน ประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง ซึ่งประกอบด้วยประมาณการการปัน ส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 0.70 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และการแบ่งส่วนทุนเท่ากับ 0.09 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (คำนวณ จากสมมติฐานหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ประมาณ 316.29 ล้านหน่วย ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการไว้นี้) ภายใต้ สมมติฐานในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมจำนวน 6 โครงการ และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของสมมติฐานที่สำคัญของประมาณการ โปรดพิจารณาข้อมูลในส่วนที่ 2 ข้อ 5 ประมาณการ งบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้าหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

3. อัตราประมาณการผลตอบแทนรวมจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Projected Distributable Yield) มีความเป็นไปได้ที่จะสูงขึ้น หากมีการมีเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในราคาที่สูงกว่าราคาตลาดของ หน่วยทรัสต์ ยกตัวอย่างเช่น หากพิจารณาจากอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายคืนทุน (Total Distributable Yield) ที่คำนวณจากประมาณการ DPU ข้างต้นที่เท่ากับหน่วยละ 0.79 บาท และราคาเสนอขาย ที่ราคา 9.80 บาท อัตราผลตอบแทนจะคิดเป็นร้อยละ 8.07 เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนกรณีมีการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลด (discount) จากราคาตลาดดังกล่าว โดยสมมติกรณีตัวอย่างราคา เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เท่ากับหน่วยละ 9.80 - 10.00 บาท ในขณะที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยเสนอ ขาย อัตราผลตอบแทนจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 7.91 - 8.07

ทั้งนี้ การกำหนดราคาสุดท้ายสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ จะขึ้นกับปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อุปสงค์และอุปทานในตลาดขณะที่ทำการเสนอขายโดยผ่านกระบวนการสำรวจความต้องการซื้อของผู้ลงทุน (Book Building Process) สภาพตลาดเงินและตลาดทุน การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นในช่วงเวลา

เดียวกันกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้เป็นต้น โดยราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนลดจากราคาตลาด จะช่วยสร้างแรงจูงใจให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงได้หลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ขึ้นกับปัจจัยหลายประการ

ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวในส่วนที่ 2 ข้อ 1.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีผลทำให้อัตราผลตอบแทนโดยรวมของผู้ถือหน่วยทรัสต์เปลี่ยนแปลงไปจากที่ได้คาดการณ์ดังกล่าวข้างต้นได้

4. อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ที่เทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกับกองทรัสต์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกับกองทรัสต์ และมีขนาดมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 3,000 ล้านบาทขึ้นไป จากการเปรียบเทียบอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายคืนทุน (Total Distributable Yield) และอัตราเงินปันผล (Dividend Yield) ที่คำนวณจากประมาณการของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการเพิ่มทุนครั้งที่สอง กับอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายคืนทุนและอัตราเงินปันผลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ใช้อ้างอิงจำนวน 7 กองทุน โดยคัดเลือกจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5 กองทุน ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราช อินดัสเตรียล (HPF) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเตรียล โกรท (TGROWTH) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ (WHAPF) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อีค 2 กอง ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซิมิทโกรท (AMATAR) และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TREIT)

**ตารางแสดงอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายคืนทุนและอัตราเงินปันผลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์\*<sup>1</sup>**

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายคืนทุน (Total Distributable Yield) (ร้อยละ)	อัตราเงินปันผล (Dividend Yield) (ร้อยละ)* <sup>2</sup>
HPF	7.77	7.77
TFUND	6.32	6.32
TLOGIS	6.62	6.62
TGROWTH (มีการกั๊ยืมประมาณร้อยละ 7.13ของมูลค่า)	6.67	6.67

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนและจ่ายคืนทุน (Total Distributable Yield) (ร้อยละ)	อัตราเงินปันผล (Dividend Yield) (ร้อยละ) <sup>*2</sup>
สินทรัพย์รวม)		
WHAPF (มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 5.34 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม)	5.76	5.76
AMATAR (มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 24.02 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม) <sup>*3</sup>	6.89	6.89
TREIT (มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 23.66 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม) <sup>*4</sup>	7.17	5.43
<b>ค่าเฉลี่ย</b>	6.74	6.49
WHART (กรณีมีการกู้ยืม ประมาณร้อยละ 28.59 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม) <sup>*5</sup>	7.91	7.01
WHART (กรณีไม่มีเงินกู้ยืมเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง)	7.38	6.48

หมายเหตุ: <sup>\*1</sup> อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายคืนทุนสำหรับ HPF TFUND TLOGIS TGROWTH WHAPF และ TREIT คำนวณจากเงินปันผลจ่ายในระยะเวลา 1 ปี ย้อนหลัง สำหรับ AMATAR คำนวณจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังแบบ annualized basis (เนื่องจากการจัดตั้งและดำเนินงานต่ำกว่าหนึ่งปี) และราคาตลาดของหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์คำนวณเฉลี่ย 10 วันทำการ (10-21 ตุลาคม 2559)

<sup>\*2</sup> อัตราเงินปันผลเป็นอัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมการแบ่งส่วนทุนจากประกาศการจ่ายลดทุน

<sup>\*3</sup> อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท (AMATAR) งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2558

<sup>\*4</sup> อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TREIT) สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

<sup>\*5</sup> อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุน โดยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สองจะมีจำนวนประมาณ 4,020 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์มีอยู่เดิมตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 จำนวน 2,720.00 ล้านบาท และประมาณการเงินกู้ยืมสำหรับการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง จำนวนสูงสุดในวงเงินไม่เกิน 1,300 ล้านบาท สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนจำนวน 13,881.82 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 จำนวน 9,426.82 ล้านบาท และมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองรวมเงินที่ได้รับจากการระดมทุนจำนวนไม่เกิน 4,517.90 ล้านบาท

5. วิธีการประเมินราคายุติธรรมที่ต่างกัน ที่ใช้ในการกำหนดราคาซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ระหว่างผู้ประเมินราคาอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ราคาประเมินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระอยู่ที่ 3,826 ล้านบาท ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้กระแสเงินสดจากการลงทุนในทรัพย์สิน และคิดลดด้วย อัตราคิดลด

ตามหลักการประเมินราคาซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนในสินทรัพย์เป็นอัตราคิดลดในการประเมินราคายุติธรรม ซึ่งอัตราคิดลดที่ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น มีแนวโน้มที่จะใช้อัตราคิดลดที่ค่อนข้างคงที่ โดยไม่คำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน และมีได้พิจารณาถึงโครงสร้างเงินทุนของกองทุน ซึ่งการใช้อัตราคิดลดนี้สะท้อนหลักคิดว่านักลงทุนมีความต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนที่ค่อนข้างคงที่ ไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดและผลตอบแทนการลงทุนอื่นๆ

ในขณะที่ราคาประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 4,194.05 ล้านบาทนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้กระแสเงินสดที่ผู้ลงทุนสุทธิจากทรัพย์สิน และคิดลดด้วยต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเป็นอัตราคิดลดในการประเมินราคายุติธรรม<sup>19</sup> โดยการประเมินดังกล่าว เป็นการพิจารณาถึงปัจจัยเพิ่มเติมที่อาจไม่ได้ครอบคลุมในการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์ โครงสร้างเงินทุนภาวะอัตราผลตอบแทนอ้างอิงตลาด (อัตราดอกเบี้ยที่ปราศจากความเสี่ยง อ้างอิงกับอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล) อัตราผลตอบแทนที่ต้องการเพื่อสะท้อนความเสี่ยงจากความผันผวนจากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทคล้ายคลึงกัน

ทั้งนี้ การคำนวณผลตอบแทนที่ต้องการในการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีส่วนลดกระแสเงินสดตามหลักการทางการเงินทั่วไปโดยมีการใช้อัตราคิดลดที่อ้างอิงกับต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่สามารถคำนวณจากสูตร  $WACC = WdKd(1-t) + WeKe$  ซึ่งผลตอบแทนคาดหวังของส่วนของผู้ถือหุ้น (Expected Return on Equity: Ke) สามารถคำนวณจากสูตร  $Ke = Rf + \beta (Rm - Rf)$  โดย

$Wd$  = สัดส่วนของหนี้สิน

$Kd(1-t)$  = ต้นทุนของหนี้สินหลังภาษี

$We$  = สัดส่วนของเงินทุน

$Rf$  = อัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงที่อ้างอิงการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล

$Rm$  = อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เฉลี่ยย้อนหลัง

$\beta$  = ค่าเฉลี่ยของ Beta ของบริษัทที่มีธุรกิจเกี่ยวข้อง

จากสูตรคำนวณต้นทุนการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและผลตอบแทนคาดหวังของผู้ถือหุ้น ปัจจัยที่นำมาพิจารณาได้ครอบคลุมถึงโครงสร้างเงินทุนกิจการ อัตราดอกเบี้ยในตลาดอ้างอิง และความผันผวนของหลักทรัพย์ที่ลงทุน

<sup>19</sup> อัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 7.65

หากพิจารณาภาวะอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา จะเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลระยะยาวมีแนวโน้มลดลง โดยในช่วงหนึ่งปีที่ผ่านมา อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี มีอัตราลดลงจากระดับร้อยละ 3.73 ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2558 เป็นร้อยละ 2.60 ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2559 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าอัตราคิดลดที่ได้จากการคำนวณโดยใช้ตัวแปรอ้างอิงดังกล่าว น่าจะมีอัตราที่ต่ำลงตามไปด้วยภายใต้สภาวะที่ตัวแปรอื่น ๆ ที่ใช้ในการคำนวณอัตราคิดลดไม่เปลี่ยนแปลง ซึ่งทำให้อัตราคิดลดต่ำลงและมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ได้จากการคำนวณด้วยอัตราคิดลดนี้สูงขึ้น

จากเหตุข้างต้น การพิจารณามูลค่าการลงทุนโดยอ้างอิงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงเป็นมูลค่าที่สะท้อนปัจจัยที่สะท้อนสภาพตลาดปัจจุบันและโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ได้ ครอบคลุมกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

6. การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นั้น ถือเป็นทางเลือกในการลงทุนที่มีรูปแบบความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างจากการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทอื่นๆ เช่น ตราสารหนี้ ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน (Investment Diversification) ให้แก่นักลงทุนได้ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่มีความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในหน่วยทรัสต์ เช่น หุ้นกู้ภาคเอกชนระยะยาวที่มีอันดับเครดิตเทียบเท่ากับ WHA และพันธบัตรรัฐบาล พบว่าประมาณอัตราเงินปันผลที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์จะมีอัตราที่สูงกว่า ซึ่งสามารถชดเชยความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในกองทรัสต์ที่มีความเสี่ยงสูงกว่าการลงทุนในทางเลือกการลงทุนดังกล่าว โดยอัตราผลตอบแทนส่วนเพิ่มของกองทรัสต์เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนของทางเลือกการลงทุนซึ่งมีความเสี่ยงต่ำกว่าสามารถเปรียบเทียบและสรุปได้ดังนี้

ทางเลือกการลงทุนที่นำมาเปรียบเทียบ	อัตราผลตอบแทน* <sup>1</sup>	ส่วนเพิ่มอัตราเงินปันผลของกองทรัสต์จากทางเลือกการลงทุนที่นำมาเปรียบเทียบ* <sup>2</sup>
อัตราผลตอบแทนของหุ้นกู้ภาคเอกชนอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ อายุ 10 ปี	4.52	2.40%
อัตราผลตอบแทนของหุ้นกู้ภาคเอกชนอันดับความน่าเชื่อถือ BBB+ อายุ 30 ปี	5.65	1.27%
อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี	2.13%	4.79%
อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล อายุ 30 ปี	2.70%	4.22%

หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 19 สิงหาคม 2559 โดยอ้างอิงจาก <http://www.thaibma.or.th>

\*<sup>2</sup> อัตราเงินปันผลของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 28.59



ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 28.59 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม อัตราเงินปันผลจะเท่ากับร้อยละ 6.92 ต่อปี และเท่ากับร้อยละ 6.43 ต่อปีในกรณีที่ไม่มีมีการกู้ยืมเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลและหุ้นกู้ภาคเอกชนดังที่กล่าวในตารางข้างต้น

อย่างไรก็ตาม ทางเลือกการลงทุนที่นำมาเปรียบเทียบตามรายละเอียดข้างต้น มีลักษณะเฉพาะของการลงทุน (Investment Characteristics) ผลตอบแทนและความเสี่ยง (Risk and Return) รวมถึงลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์รองรับ (Underlying Assets) ที่แตกต่างไปจากหน่วยทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนั้น การเปรียบเทียบประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์ กับอัตราผลตอบแทนของการลงทุนทางเลือกจึงเป็นการแสดงเพื่อเป็นแนวทางเท่านั้น ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลอื่นๆ ที่ได้มีการจัดทำและเปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล/ร่างหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ สภาวะตลาดเงินและตลาดทุนขณะที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป้าหมายการลงทุน การเปรียบเทียบผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงระดับความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนยอมรับได้ (Risk Tolerance Level) เพื่อตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเหมาะสม

7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการที่กองทรัสต์มีขนาดใหญ่ขึ้น และการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพและศักยภาพสูง ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์โลจิสติกส์ของประเทศ ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มมีความหลากหลายด้านทำเลที่ตั้ง ช่วยกระจายความเสี่ยงแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ขนาดกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนจะมีขนาดทรัพย์สินใหญ่ขึ้น สร้างความน่าสนใจในการลงทุนแก่นักลงทุน และน่าจะส่งผลให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องในการซื้อขายเพิ่มมากขึ้น

ทั้งนี้ ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าว เป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้

#### 2.5.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับทรัพย์สินตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับผิดชอบ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด รักษาสวนและภูมิทัศน์ และรักษาความปลอดภัยในโครงการ การดูแลรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีไม่มีผู้เช่า) และภายนอกอาคาร การว่าจ้างช่าง วิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องถิ่นในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจถูกเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก และค่าโฆษณาส่งเสริมการขายและค่า

คอมมิชชั่น เพื่อให้ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ เพื่อสร้างระดับกำไรที่ดีที่สุดให้แก่กองทรัสต์ อันจะเป็นการสร้างผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมและมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละปีตลอด 30 ปี ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ที่จัดทำ ขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ก็ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการคัดเลือกข้อมูลและคำนวณอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถนำมาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ให้ได้ใกล้เคียงกันมากยิ่งขึ้น โดยในการดำเนินการดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

1. คัดเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ/หรือสิทธิการเช่า (Leasehold) ในโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 3,000 ล้านบาทขึ้นไป และมีการจัดทำและส่งงบการเงินของกองทุนที่ได้รับการตรวจสอบแล้วทั้ง 2 รอบปีบัญชีล่าสุดโดยงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องมีการเปิดเผยจำนวนเงินค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนของกองทุนที่ชัดเจน และขอขงเขตการให้บริการหลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องมีความคล้ายคลึงกับขอขงเขตการให้บริการหลักของฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นแก่กองทรัสต์ กล่าวคือขอขงเขตการให้บริการต้องรวมถึงการทำหน้าที่จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุน การดูแลและซ่อมบำรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน รวมถึงการจัดให้มีบัญชีและรายงาน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน ซึ่งจากเกณฑ์การคัดเลือกดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถคัดเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งหมด 5 กองทุน ได้แก่ 1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราช อินดัสเตรียล (HPF) 2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) 3. กองทุนรวม

- อสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) 4. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) และ 5. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรี่ แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (WHAPF)
2. คำนวณอัตราอัตราส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Ratio of Property Management Fee to Net Asset Value) ของทั้ง 5 กองทุน โดยอ้างอิงจากงบการเงิน 2 รอบปีบัญชีล่าสุดของกองทุนทั้ง 5 กองทุนที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวของทั้ง 5 กองทุนที่คัดเลือกมา เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบกับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ให้ได้ใกล้เคียงกันยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ทั้ง 5 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือก สามารถสรุปออกมาได้ในรูปของค่าทางสถิติที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

อัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
จำนวนกองทุนที่เป็นตัวอย่าง	5
ค่าเฉลี่ย (Mean)* <sup>1</sup>	0.50%
ค่ามัธยฐาน (Median)* <sup>1</sup>	0.58%
WHART* <sup>2</sup>	0.14%

**หมายเหตุ:** \*<sup>1</sup> คำนวณจากงบการเงิน 2 รอบปีบัญชีล่าสุด (ปี 2557-2558) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5 กองทุนที่ได้รับการคัดเลือกตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในปัจจุบัน โดยตัวเลขค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาคำนวณนั้นคือ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Base Fee และ Incentive Fee) จากงบการเงิน 2 รอบปีบัญชีล่าสุดที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

\*<sup>2</sup> คำนวณจากงบการเงินสิ้นงวด 30 มิถุนายน 2559 แบบ annualized basis

หากนำค่าธรรมเนียมในการจัดการทรัพย์สินที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเรียกเก็บจากกองทรัสต์มาคำนวณเทียบกับสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จะเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.14 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ย (Mean) และมัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตัวอย่างทั้ง 5 กองใน 2 รอบปีบัญชีล่าสุดซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.50 และร้อยละ 0.58 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะมีอัตราที่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นร่วมกันว่าค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นนั้นอาจต่ำกว่าค่าเฉลี่ยที่นำมาแสดงให้เห็นได้จากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นเจ้าของและผู้พัฒนาและได้บริหารงานในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการ

เพิ่มทุนครั้งที่สองมาตั้งแต่ปี 2557 และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดยฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองเป็นอย่างดี

## 2.6 การกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาและเปรียบเทียบข้อเสนอการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือผู้ให้กู้ เพื่อให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายทางการเงินและเงื่อนไขในการกู้ยืมที่เหมาะสม 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

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

#### วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขทางธุรกิจที่สำคัญ จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
2. ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้

ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีให้ผู้ให้เช่าหรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้เช่าหรือเจ้าหนี้รายใหม่

4. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

#### การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

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

### 2.6.1 **สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน**

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ได้ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน 2 แห่ง ทั้งนี้ กองทรัสต์มีหนี้เงินกู้ที่ต้องชำระคืนแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาทั้งสิ้น 1,370 ล้านบาท และในการลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์มีหนี้เงินกู้เพิ่มที่ต้องชำระคืนแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาทั้งสิ้นอีก 1,350 ล้านบาท ทำให้ ณ สิ้นงวด 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 กองทรัสต์มีการกู้ยืมทั้งสิ้น 2,720 ล้านบาท (อย่างไรก็ตาม มูลค่าทางบัญชีตามที่ปรากฏตามงบการเงินของกองทรัสต์ มีจำนวน 2,632.82 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 28.85 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ผู้ให้เช่าได้เสนอวงเงินสินเชื่อประเภทต่างๆ ในวงเงินรวมจำนวนไม่เกิน 1,350,000,000 บาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ระหว่างกองทรัสต์โดยทรัสต์กับผู้ให้เช่า หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดหลักเบื้องต้นดังต่อไปนี้

<b>ผู้ให้กู้</b>	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
<b>ผู้กู้</b>	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
<b>วงเงินกู้</b>	<p>วงเงินกู้ทั้งหมดไม่เกิน 1,350 ล้านบาท โดยอาจแบ่งเป็น</p> <p><u>วงเงินกู้ระยะยาว:</u> วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,300 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง</p> <p><u>วงเงินกู้ระยะสั้น:</u> ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน จำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายคืนเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยผู้ให้กู้จะพิจารณาทบทวนวงเงินดังกล่าวเป็นรายปี</p>
<b>อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม</b>	<p>อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR)– ร้อยละ 1.5 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดปกติ อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผันตัว ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในกรณีผันตัวชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด</p> <p>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย</p> <p>ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป</p>
<b>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้</b>	<p><u>วงเงินกู้ระยะยาว:</u> ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้รวมไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะยาว เว้นแต่กรณีที่มีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนด</p> <p><u>วงเงินกู้ระยะสั้น:</u> ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยระยะเวลาที่ผู้กู้จะเบิกใช้เงินกู้ของวงเงินกู้ระยะสั้นได้นั้นไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ หรือวันอื่นใดตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ซึ่งผู้ให้กู้จะพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาดังกล่าวทุกปี ทั้งนี้วันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะสั้น</p>

	จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะยาวตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
<b>การชำระดอกเบี้ย</b>	ชำระรายเดือน
<b>การชำระเงินต้น</b>	<p><u>วงเงินกู้ระยะยาว:</u> วงเงินกู้ระยะยาวสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองชำระคืนทั้งจำนวน ภายในเวลา 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะยาว</p> <p><u>วงเงินกู้ระยะสั้น:</u> ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุ ตามที่ระบุในตัวสัญญาใช้เงินที่เกี่ยวข้อง แต่จะต้องชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุ ในจำนวนเท่ากับจำนวนเงินประกันซึ่งผู้กู้ได้รับจากผู้เช่า/ผู้ใช้บริการ ตามสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง</p> <p>อีกหนึ่งกองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ โดยก่อนวันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม</p>
<b>หลักประกันการกู้ยืม</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การจำนองอันดับ 1 บนหลักประกัน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้<sup>20</sup> โดยกำหนดวงเงินจำนองเท่ากับวงเงินสินเชื่อ</li> <li>2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติ หลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558</li> <li>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ยกเว้นกรรมกรรมประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก หรือการจดทะเบียนสิทธิเรียกร้องตามกรรมกรรม</li> </ol>

<sup>20</sup> ในกรณีที่กองทรัสต์ผิดนัดชำระหนี้กับผู้ให้อันเป็นเหตุให้มีการยึดทรัพย์สินที่จำนองไว้มาจำหน่ายเพื่อชดเชยหนี้สินกับทางผู้ให้กู้ ผู้ให้กู้มีความเสี่ยงในเรื่องราคาที่จะสามารถจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อนำมาชำระหนี้กับผู้ผิดนัดชำระเพื่อให้ครอบคลุมวงเงินกู้ ดังนั้นผู้ให้กู้จึงต้องขอหลักประกันของทรัพย์สินทั้งหมดในการเพิ่มทุนครั้งนี้มาเป็นหลักประกัน เพื่อเป็นการดำเนินการตามหลักอนุรักษ์นิยม อย่างไรก็ตาม วงเงินจำนองของมูลค่าทรัพย์สินที่ทางผู้ให้กู้จะได้รับชำระจากทรัพย์สินดังกล่าวในกรณีบังคับขาย จะไม่เกินมูลค่าวงเงินกู้ที่ทางผู้ให้กู้ได้ปล่อยกู้



	<p>ประกันภัย ยกเว้นกรณีกรรมประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติ หลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558</p> <p>4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติ หลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558</p> <p>5. หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันและเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p>
<p><b>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 35<sup>21</sup></li> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (the Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า<sup>22</sup> โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</li> </ul>
<p><b>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินอื่น บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>- ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง</li> </ul> </li> </ul>

<sup>21</sup> ณ สิ้นงวด 30 มิถุนายน 2559 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินร้อยละ 28.85

<sup>22</sup> ณ สิ้นงวด 30 มิถุนายน 2559 กองทรัสต์มี the Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio ร้อยละ 4.40 เท่า

	<p>รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือเป็นการค้าปกติของกองทรัสต์ หรือการก่อภาวะผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ยกเว้นในบางกรณีที่สามารถกระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้เช่าจะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป เช่น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาก่อนหน้า และไม่มีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น</li> <li>• ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</li> </ul>
<p><b>กรณีผิดสัญญา</b> (Events of Default)</p>	<p>กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่างๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน ตัวอย่างเช่น กรณีผิดสัญญาหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การเกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง (Total Loss) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้)</p>
<p><b>การชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</b></p>	<p>สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใดหากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
<p><b>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</b></p>	<p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด</p>

โดยเมื่อรวมหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นกับการกู้ยืมเงินในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หากกองทรัสต์เบิกใช้เงินกู้ยืมระยะยาวเต็มจำนวน 1,300 ล้านบาท เพื่อนำไปลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จะมีหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดประมาณไม่เกิน 4,020 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละประมาณไม่เกิน 28.59 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

อย่างไรก็ดี เว้นแต่ในกรณีที่มีประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ว่าเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด หรือเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่บริษัทฯ ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้รายอื่นในการกู้ยืม

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินกับผู้ให้กู้ให้มีสาระสำคัญเป็นไปตามเงื่อนไขที่เปิดเผยไว้ข้างต้น ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เปิดเผยข้างต้นอาจเปลี่ยนแปลงไป เมื่อพิจารณาประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องหรือเงื่อนไขหลายๆ ประการที่ได้รับจากผู้ให้กู้แล้ว เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด มูลค่าเงินทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ หลักเกณฑ์ที่ผู้ให้กู้กำหนด และมูลค่าการลงทุนสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง เป็นต้น และเงื่อนไขดังกล่าวจะต้องทำให้กองทรัสต์ได้ประโยชน์ที่ดีขึ้นเท่านั้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาใช้เงินกู้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ในจำนวนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

อย่างไรก็ดี เงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากที่เปิดเผยไว้ข้างต้นจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันไว้ในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

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

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 1.2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

## 2.6.2 ประโยชน์จากการกู้ยืม

บริษัทฯ มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย ในขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/หน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ หรือนิติบุคคลอื่นที่ให้ผู้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ได้ ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ดีกว่าในปัจจุบัน (เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ระยะเวลาชำระชำระคืนเงินกู้ นานกว่า หรือไม่มีหลักประกันการกู้ยืม) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว

### 2.6.3 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

#### (1) ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้กู้ยืมเงิน

เว้นแต่ในกรณีที่มีประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพราะผู้ให้กู้รายหนึ่งมีการถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้กู้เป็นบริษัทย่อย หรือบริษัทในกลุ่มของทรัสต์ ซึ่งในการกู้ยืมดังกล่าวกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

#### (2) เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้ที่มีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี

#### (3) ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะมีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายอื่นในอุตสาหกรรมที่

ใกล้เคียงกัน และมีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

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

### 3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูล/ร่างหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้ จากการตรวจสอบกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่ามีประกาศเวนคืน และไม่มีข้อพิพาทใดๆ ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ทั้งนี้ ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองสามารถสรุปได้ ดังนี้

#### 3.1 โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)

3.1.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ ภายใต้พระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิเป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2551 (“ประกาศเรื่อง เขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ”) กำหนดให้เขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งรวมถึงในท้องที่แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ภายในแนวเขตที่กำหนดเป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ซึ่งการก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ จะต้องมีขออนุญาตกับสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย

3.1.2 ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ กรณีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ และที่ดินปักเสาพาดสายไฟฟ้าของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)

ทางเข้าออกโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ที่ผู้ใช้บริการใช้อยู่ในปัจจุบัน คือถนนเจ้าคุณทหารโดยเชื่อมต่อกับถนนของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้เข้าทำทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือกับการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อขอใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเปิดทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำกร

นอกจากนี้ สำหรับที่ดินที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าเข้าโครงการเป็นที่ดินที่เช่าจากการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าเข้าโครงการ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวเช่นกัน (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 1.1.14 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกและปักเสาพาดสายไฟฟ้าของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) และ ส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำกร)

#### 4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

##### 4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปีโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงานหากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง

- การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม

- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

หลังจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินกองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ในโครงการทั้งสองโครงการ ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะจัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ดังรายละเอียดตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในข้อ 2.3

ทั้งนี้กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ได้แก่

รายได้ค่าเช่าพื้นที่

เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง นอกจากนี้ กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าเพิ่มเติมจากการปล่อยเช่าหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์เพื่อการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากการปล่อยเช่าดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าหลังคากับผู้เช่าโดยตรง

#### 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งดับลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยดับลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจอาคารคลังสินค้า สำนักงาน ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานที่ได้มาตรฐานในระดับสากล และมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปีให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว

##### 4.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน

นอกเหนือจากการที่ดับลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีอยู่ในปัจจุบันและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ดับลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดดับลิเวเฮเอ พรีเมียม แพลทอว์รี แอนด์แควร์เฮาส์ ฟันด์ ในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- โครงการอาคารคลังสินค้า Kao 1 และ โครงการอาคารคลังสินค้า Kao 2 ตั้งอยู่ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
- โครงการ Primus ตั้งอยู่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
- โครงการ DKSH Consumer ตั้งอยู่บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลศิระชะจรเข้าใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ



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

#### 4.2.2 ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

ดับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์เป็นรายปี ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปีไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)(ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ตลอดอายุกองทรัสต์)) และค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคารและการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้างเฉพาะกรณีทรัพย์สินอื่นที่มีได้มา

จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์(ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (รายครั้ง))

#### 4.2.3 ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์จากการที่ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวและเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

#### 4.2.4 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 4.2.1 ว่านอกเหนือจากฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งนี้ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์

การกำหนดผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น

- ธุรกรรมของกองทรัสต์ที่เกิดจากการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าจัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์
- ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ (“กองทุนฯ”) อีกด้วย ซึ่งตามที่ได้รับ การแต่งตั้งจากกองทุนฯ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทำหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนของกองทรัสต์ และ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีข้อผูกพันที่จะไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนฯ ตามสัญญาตกลงกระทำการที่ได้ให้แก่กองทุนฯ จำนวน 4 ฉบับ ซึ่งแต่ละฉบับจัดขึ้นในเวลาที่ยังมีกองทุนฯ ลงทุนในทรัพย์สินของ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แต่ละครั้ง ตั้งแต่เวลาที่จัดตั้งกองทุนฯ และการเพิ่มทุนแต่ละครั้ง รวม 3 ครั้ง สัญญาตกลงกระทำการทั้ง 4 ฉบับ จะมีความคล้ายคลึงกัน แต่แตกต่างกัน

ในรายละเอียดและทรัพย์สินของกองทุนฯ ที่ระดับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีข้อผูกพันที่จะไม่แข่งขัน สรุปลงสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการทั้ง 4 ฉบับรวมได้ดังนี้

- ระดับลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นตกลงและรับรองต่อกองทุนฯว่าภายหลังการเข้าลงทุนของกองทุนฯ โดยได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคลังสินค้าและโรงงานตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงการจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ระดับลิวเอชเอพรีเมียมแพคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ฟันด์ (“ทรัพย์สินที่กองทุนฯเข้าลงทุน”) ระดับลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นจะตกลงเกี่ยวกับการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนฯดังต่อไปนี้

ในการดำเนินธุรกิจประเภทคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของระดับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หากระดับลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของตน ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนฯ ระดับลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นตกลงเสนอทรัพย์สินที่กองทุนฯ เข้าลงทุนให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หาก

- (ก) ระดับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ และ
- (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนฯเข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

จากข้อกำหนดข้างต้น หากระดับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ลูกค้า ระดับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความผูกพันที่จะต้องเสนอทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้แก่ลูกค้าพิจารณาก่อนทรัพย์สินของตน ดังนั้น การทำหน้าที่ของ ระดับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินของทั้งกองทุนฯ และกองทรัสต์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรไม่มีผู้เช่าพร้อมกัน ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อการที่ระดับลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น ซึ่งบริหารทรัพย์สินทั้งของกองทุนฯ และกองทรัสต์จะนำเสนอทรัพย์สินของกองทุนฯ หรือกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าพิจารณา

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- (1) การเลือกลงทุนในคลังสินค้า สำนักงาน หรือศูนย์กระจายสินค้า บริษัทฯ จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารที่สร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าแล้วมีความพร้อมที่จะนำไปหารายได้ ในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้เสนอขาย มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย และมีที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามแนวทางการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ และการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ทุกครั้งอย่างเคร่งครัด
- (2) เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (2.1) การไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังนี้
    - (2.1.1) ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า สำนักงาน ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรืออาคารโรงงาน (logistics facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรืออาคารโรงงาน (logistics facilities) ของตนที่ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้
      - (ก) ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ และ
      - (ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า
    - (2.1.2) หากทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนฯ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปพร้อมกับทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้น

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

(ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นแสดงให้กองทรัสต์เห็น โดยนำเสนอสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้านายหน้าต่อกองทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณาว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้านายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ หรือ

(ข) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ลูกค้านายหน้าก่อนแล้ว และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับการปฏิเสธจากลูกค้านายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

(2.1.4) กองทรัสต์และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้านายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์หรือกองทุนฯ มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้านายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ จะไม่ถือว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผิดสัญญาในข้อนี้

(2.2) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่สองมีผลใช้บังคับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่สองให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้

(2.3) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทุนในการปฏิบัติหน้าที่

ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าการนี้ดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะหารือร่วมกันโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายการนี้

นอกจากมาตรการดังกล่าวข้างต้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการมีผลใช้บังคับ (วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2557) ข้อความที่สำคัญของสิทธิปฏิเสธก่อนปรากฏตามข้อ 3.1 ของสัญญาตกลงกระทำการ ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 (แก้ไขเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2559) มีข้อความดังนี้

1. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญา<sup>23</sup>หรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของและได้ทำการพัฒนา

- (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “เหมราช”)
- (2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
  - (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยเหมราช (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม”)
  - (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ ติดกับพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ได้ติดกับพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ

<sup>23</sup> หมายถึง บริษัทดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของเหมราช

(ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราช มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราช ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์ดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น

(3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว

((1) (2) (3) ข้างต้น รวมเรียกว่า “โครงการ”) และเป็นโครงการซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 (แปดสิบ) ของมูลค่าโครงการ และผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาประสงค์ที่จะจำหน่ายจ่าย โอน หรือให้เช่าทั้งโครงการให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งรายเดียว ผู้ให้สัญญาจะต้องหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา (แล้วแต่กรณี) ทำหนังสือแจ้งคำเสนอของตนไปยังผู้รับสัญญา<sup>24</sup> ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยหนังสือแจ้งคำเสนอต้องระบุอย่างน้อยข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินโครงการดังกล่าว รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ และราคาซื้อขายหรือราคาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (“ข้อเสนอ”) เพื่อให้ผู้รับสัญญาพิจารณารับข้อเสนอก่อน

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทย่อยดังกล่าวจะให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่ผู้รับสัญญาในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ตามข้อนี้สำหรับโครงการใดต่อเมื่อคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายจ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินของบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะกำหนด) ได้พิจารณาแล้ว และมีมติอนุมัติให้จำหน่ายจ่าย โอน หรือให้เช่าโครงการนั้นแก่ผู้รับสัญญา

#### 4.2.5 กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

เนื่องจาก ฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง

<sup>24</sup> หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัสต์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคา และเงื่อนไขที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
  - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆพร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย



(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

5. ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 2

5.1 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560

	กรณีพื้นฐาน	
	ล้านบาท	ล้านบาท
	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม* <sup>1</sup>	อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม* <sup>2</sup>
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	716.09	1,061.65
ดอกเบี้ยรับ	2.44	4.23
<b>รวมรายได้</b>	<b>718.53</b>	<b>1,065.88</b>
ค่าเช่าที่ดิน	15.24	22.24
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์* <sup>3</sup>	10.28	19.76
<b>กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>693.01</b>	<b>1,023.88</b>
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	55.75	80.77
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย	42.00	67.37
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	122.63	171.58
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร</b>	<b>472.63</b>	<b>704.16</b>
<u>หักออก</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(34.74)	(58.14)
<u>บวกกลับ</u> ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง	2.74	4.94
<u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	20.63	31.92
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร</b>	<b>461.26</b>	<b>682.88</b>
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์	42.00	67.37
<u>บวกกลับ</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	16.76	24.52
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน</b>	<b>520.02</b>	<b>774.77</b>

<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน*<sup>4</sup></b>	<b>518.98</b>	<b>773.22</b>
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน</b>		
-การปันส่วนแบ่งกำไร	460.34	681.51
-การแบ่งส่วนทุน	58.64	91.71
<b>การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน</b>	<b>518.98</b>	<b>773.22</b>

- หมายเหตุ:**
- \*<sup>1</sup> อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนแล้ว 6 โครงการ
  - \*<sup>2</sup> อสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่มอ้างอิงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนเพิ่ม
  - \*<sup>3</sup> ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับส่วนเพิ่มทุนรวมประมาณการค่าใช้จ่ายค่าภาษีโรงเรือนจำนวน 1.1 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ค่าสาธารณูปโภค และค่าทำความสะอาด เป็นต้น จำนวน 1.7 ล้านบาท
  - \*<sup>4</sup> ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนคำนวณจาก จากอัตราการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งทุน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 ข้างต้นได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560” ที่บริษัทฯและที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผลอย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560”

อย่างไรก็ดี ยังมีความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ภายหลังภาวะผูกพันในการชำระค่าเช่าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง ซึ่งได้แก่ การชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่หนึ่ง สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และโครงการ Mega Logistics Center (สระบุรี) และ นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่สอง สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ของอาคาร G ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ที่สัญญาเช่าสิ้นสุดก่อนระยะเวลาสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 ซึ่งสัญญาเช่าของพื้นที่ดังกล่าวจะครบ

กำหนดอายุการเช่าวันที่ 31 สิงหาคม 2560 หากผู้เช่าไม่เช่าอาคาร G ต่อ หรือ อยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า แต่ไม่เกิน (แล้วแต่กรณี) 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำกร) หากครบกำหนดตามระยะเวลาที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สัญญาไว้แล้ว แต่กองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง หากทรัพย์สินมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) จากการประเมินราคาทรัพย์สิน กองทรัสต์จะมีสภาพคล่องส่วนเกินจากราคาประเมินทรัพย์สินที่ลดลง โดยกองทรัสต์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยวิธีลดทุนต่อไป

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน และการคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรงในกรณีที่กองทรัสต์รับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) จากการลดลงของราคาประเมินทรัพย์สิน โดยสมมติให้ผลขาดทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าโดยตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าอย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องของหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเดบิตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้น การคำนวณการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนด้วยวิธีเส้นตรงดังกล่าวข้างล่างนี้ (มูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงตัวอย่างที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยมีรายละเอียด ดังนี้

	ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม* <sup>1</sup>	กรณีพื้นฐาน ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม* <sup>2</sup>
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร</b>	472.63	704.16
<b>หักออก</b> ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (Unrealised Loss) บนสมมติฐาน		
จากการตัดยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง	(101.70)	(164.35)
<b>กำไรสุทธิก่อนปรับปรุง</b>	370.93	539.81
<b>หักออก</b> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(34.74)	(58.14)
<b>บวกกลับ</b> ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง	2.74	4.94
<b>บวกกลับ</b> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	20.63	31.92
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร</b>	359.56	518.53
<b>บวกกลับ</b> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	42.00	67.37
<b>บวกกลับ</b> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	16.76	24.52
<b>บวกกลับ</b> ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (Unrealised Loss) บนสมมติฐาน		
จากการตัดยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง	101.70	164.35
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวม</b>	520.02	774.77
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน*<sup>3</sup></b>	518.98	773.22
จำนวนหน่วยทรัสต์* <sup>4</sup> (หน่วย)	661.67	977.96
<b>ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) จากการตัดยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง</b>		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.54	0.53
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.09	0.09
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากการตัดยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง (บาท) * <sup>5</sup>	0.15	0.17
<b>การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)</b>	0.78	0.79

**หมายเหตุ:** \*<sup>1</sup> อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนแล้ว 6 โครงการ

\*<sup>2</sup> อสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่มอ้างอิงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนเพิ่ม

\*<sup>3</sup> ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนคำนวณจาก จากอัตราการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งทุน

- \*<sup>4</sup> จำนวนหน่วยทรัสต์ เป็นตัวอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยคำนวณมาจากหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 316.29 ล้านหน่วย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจน้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการนี้ได้
- \*<sup>5</sup> ในกรณีที่ราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) และ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม โดยเพิ่ม WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) สำหรับอสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุน มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าสิ้นงวดลดลง และมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเติบโตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

	กรณีพื้นฐาน	
	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม
<b>ประมาณจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)<sup>*1</sup></b>		
- การปันส่วนแบ่งกำไร	460.34	681.51
- การแบ่งส่วนทุน	58.64	91.71
<b>การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน</b>	<b>518.98</b>	<b>773.22</b>
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)<sup>*2</sup></b>		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย	0.69	0.70
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.09	0.09
<b>การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย</b>	<b>0.78</b>	<b>0.79</b>
<b>ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)<sup>*3</sup></b>		
- อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร	6.90%	7.01%
- อัตราการแบ่งส่วนทุน	0.90%	0.90%
<b>อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน</b>	<b>7.80%</b>	<b>7.91%</b>
<b>ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง</b>		
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)</b>		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย	0.54	0.53
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	0.09	0.09
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง	0.15	0.17

<b>การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย</b>	<b>0.78</b>	<b>0.79</b>
<b>ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)*<sup>3</sup></b>		
- อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร	5.40%	5.31%
- อัตราการแบ่งส่วนทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	0.90%	0.90%
- อัตราการแบ่งส่วนทุนจากการตัดจ่ายค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง	1.50%	1.70%
<b>อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย</b>	<b>7.80%</b>	<b>7.91%</b>

*หมายเหตุ:* \*<sup>1</sup> ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรและส่วนทุน เป็นส่วนหนึ่งของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่จัดเตรียมโดยบริษัท และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด) ซึ่งได้แนบไว้ในภาคผนวก 3

\*<sup>2</sup> จำนวนหน่วยทรัสต์ เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยคำนวณมาจากหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 316.29 ล้านหน่วย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจ น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการนี้ไว้ได้

\*<sup>3</sup> อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน คำนวณจากราคาเสนอขายที่ราคา 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 ของกองทรัสต์จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ในส่วนที่ 2 ข้อ 5.2 การวิเคราะห์ความผันผวน ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักที่กำหนด นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีตและเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ระบุอยู่ใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560” และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่รับรองหรือรับประกันข้อมูลในส่วนนี้ และไม่รับรองหรือรับประกันการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ระบุในประมาณการ รวมถึงอดจนไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผลหรือถูกต้อง เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 ข้างต้นได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560” ที่บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง โดยข้อสมมติฐานที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

### รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

#### พื้นที่อาคารคลังสินค้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่อาคารคลังสินค้าซึ่งรับรู้ตามวิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการอ้างอิงจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2559 โดยให้สมมติฐานว่ามีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 100 และมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาที่มีการต่ออายุและ/หรือเปลี่ยนผู้เช่า ที่ร้อยละ 7-10 ทุก 2-3 ปี หรือที่กำหนดในสัญญาตามจริง แล้วแต่กรณี ตามประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีอัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมเท่ากับร้อยละ 95 ทั้งนี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างในอาคารคลังสินค้า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่เข้าทำสัญญาเช่า

#### พื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า

รายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้าซึ่งรับรู้ตามวิธีอัตราเส้นตรงโดยอ้างอิงจากค่าเช่าตามสัญญากระทำการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะเช่าทำกับกองทรัสต์ โดยให้สมมติฐานว่ามีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 100 และมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ร้อยละ 10 ทุก 5 ปี เป็นเวลา 15 ปี และ 25 ปี จากวันที่เข้าลงทุนสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) และ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) ตามลำดับ

### ค่าเช่าที่ดิน

กองทรัสต์ตั้งสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับค่าเช่าที่ดิน เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับกองทรัสต์หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี



### ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใด) ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม) และเอกสารสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่ม) ซึ่งมีระยะเวลาครบคลุมสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560

### ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาว คำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยไม่เกินอัตรา MLR หักร้อยละ 1.50 ต่อปี (โปรดพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 1.4.7 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร)

## 5.2 การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ในข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานอย่างมีสาระสำคัญได้แก่ อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน การจัดทำวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

### อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ

การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละสินทรัพย์ ทั้งนี้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยโตของค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาที่จะสิ้นสุดในระหว่างปีประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 นั้นอยู่ที่ร้อยละ 10 จากอัตราเดิม โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่อประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 แสดงได้ดังนี้

	ต่ำกว่ากรณี ฐานร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณี ฐานร้อยละ 1
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)</b>			
- การปันส่วนแบ่งกำไร	679.77	681.51	684.25
- การแบ่งส่วนทุน	91.58	91.71	91.90
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน	<u>771.35</u>	<u>773.22</u>	<u>776.15</u>
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)</b>			
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย	0.70	0.70	0.70
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.09	0.09	0.09
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	<u>0.79</u>	<u>0.79</u>	<u>0.79</u>
<b>ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (ร้อยละ) *<sup>1</sup></b>			
- อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย	6.99%	7.01%	7.04%
- อัตราการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.90%	0.90%	0.90%
อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	<u>7.89%</u>	<u>7.91%</u>	<u>7.94%</u>

หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน คำนวณจากราคาเสนอขายที่ราคา 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ของประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน ที่อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยดังต่อไปนี้

#### จำนวนเงินกู้ยืม

ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ที่ราคา 4,190 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของอัตราหนี้สินหรือการเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเพื่อใช้ในการลงทุนจะมีผลกระทบต่อเงินสดสุทธิที่สามารถ

นำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวม ทั้งนี้สมมติฐานการกู้ยืมเงินในกรณีฐานสำหรับปีประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 นั้นอยู่ที่ 1,250 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินกู้มีผลกระทบต่อประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 แสดงได้ดังนี้

	จำนวนเงินกู้ (ล้านบาท)	
	1,250	1,300
	(กรณีฐาน)	
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)</b>		
- การปันส่วนแบ่งกำไร	681.51	680.02
- การแบ่งส่วนทุน	91.71	91.59
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน	773.22	771.61
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)</b>		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย	0.70	0.70
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.09	0.09
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.79	0.79
<b>ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (ร้อยละ) *<sup>1</sup></b>		
- อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย	7.01%	7.03%
- อัตราการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.90%	0.90%
อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	7.91%	7.93%

**หมายเหตุ:** \*<sup>1</sup> อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน คำนวณจากราคาเสนอขายที่ราคา 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาตกลงกระทำการ

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าและบริการจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาตกลงกระทำการจะส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละสินทรัพย์ โดยการลดลงของรายได้ในส่วนดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 แสดงได้ดังนี้

	กรณีไม่ได้รับรายได้ ค่าเช่าและบริการ	กรณีได้รับรายได้ค่า เช่าและบริการ (กรณีฐาน)
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)</b>		
- การปันส่วนแบ่งกำไร	675.29	681.51
- การแบ่งส่วนทุน	91.52	91.71
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน	766.81	773.22
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)</b>		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย	0.69	0.70
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.09	0.09
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.78	0.79
<b>ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (ร้อยละ) *<sup>1</sup></b>		
- อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย	6.94%	7.01%
- อัตราการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.90%	0.90%
อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	7.84%	7.91%

หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน คำนวณจากราคาเสนอที่ราคา 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

## 6. รายการระหว่างกัน

ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้ง การควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายที่หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์อาจจะมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลให้การเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล และมีการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการในรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

### 6.1 รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

#### 6.1.1 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันสำหรับปี 2557 (ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557) ปี 2558 และงวด 6 เดือนของปี 2559 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559

##### 1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

##### 1.1) การซื้อทรัพย์สิน

##### 1.1.1) ค่าซื้อทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ในปี 2557

<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ค่าซื้อทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรก</li><li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการ</li></ul>
----------------------------------	---

	<p>ศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2</p> <p>(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18)</p> <p>(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)</p>
<b>มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)</b>	- 4,406.37
<b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b>	- การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ที่มีศักยภาพบนทำเลที่ใกล้แหล่งคมนาคม และมีกลุ่มลูกค้าระดับชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นผู้เช่า และมีอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ ร้อยละ 100 ของทุกอาคาร (ยกเว้นพื้นที่เช่าบางส่วนโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ซึ่งอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า) มีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงมูลค่าทรัพย์สินที่อาจลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต
<b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b>	- การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 3.92 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม (value-added) ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตได้

### 1.1.2) ค่าซื้อทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ในปี 2558

<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	<p>- ค่าซื้อทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง</p> <p>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินกับ ฉบับลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 3 โครงการ ได้แก่</p> <p>(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลกาฬพิจิตร กม.4)</p> <p>(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)</p> <p>(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)</p>
<b>มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)</b>	- 4,662.90
<b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b>	- การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ที่มีศักยภาพบนทำเลที่ใกล้แหล่งคมนาคม และมีกลุ่มลูกค้าระดับชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นผู้

	เช่า และมีอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ในระดับที่สูง โครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนในแก๊งทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงมูลค่าทรัพย์สินที่อาจลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต
<b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b>	- ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์เข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 8.53 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้เนื่องจากการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม (value-added) ให้แก๊งทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตได้

### 1.1.3) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 30 ปี																										
<b>มูลค่ารายการระหว่างกัน</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></td> <td><b>(ล้านบาท)</b></td> </tr> <tr> <td>8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557</td> <td>0.13</td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558</td> <td>2.84</td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559</td> <td>4.69</td> </tr> <tr> <td><b>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายล่วงหน้าและลูกหนี้อื่น</b></td> <td><b>(ล้านบาท)</b></td> </tr> <tr> <td>ณ 31/12/2557</td> <td>3.11</td> </tr> <tr> <td><b>บวก</b> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายล่วงหน้า</td> <td>9.44</td> </tr> <tr> <td><b>หัก</b> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่ายและรับเงินจากลูกหนี้อื่น</td> <td>(3.30)</td> </tr> <tr> <td>ณ 31/12/2558</td> <td>9.25</td> </tr> <tr> <td><b>หัก</b> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่าย</td> <td>(4.70)</td> </tr> <tr> <td>ณ 30/6/2559</td> <td>4.55</td> </tr> <tr> <td><b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b></td> <td><b>(ล้านบาท)</b></td> </tr> <tr> <td>ณ 31/12/2557</td> <td>1.80</td> </tr> </table>	<b>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>(ล้านบาท)</b>	8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	0.13	1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	2.84	1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	4.69	<b>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายล่วงหน้าและลูกหนี้อื่น</b>	<b>(ล้านบาท)</b>	ณ 31/12/2557	3.11	<b>บวก</b> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายล่วงหน้า	9.44	<b>หัก</b> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่ายและรับเงินจากลูกหนี้อื่น	(3.30)	ณ 31/12/2558	9.25	<b>หัก</b> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่าย	(4.70)	ณ 30/6/2559	4.55	<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>	<b>(ล้านบาท)</b>	ณ 31/12/2557	1.80
<b>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>(ล้านบาท)</b>																										
8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	0.13																										
1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	2.84																										
1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	4.69																										
<b>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายล่วงหน้าและลูกหนี้อื่น</b>	<b>(ล้านบาท)</b>																										
ณ 31/12/2557	3.11																										
<b>บวก</b> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายล่วงหน้า	9.44																										
<b>หัก</b> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่ายและรับเงินจากลูกหนี้อื่น	(3.30)																										
ณ 31/12/2558	9.25																										
<b>หัก</b> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่าย	(4.70)																										
ณ 30/6/2559	4.55																										
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>	<b>(ล้านบาท)</b>																										
ณ 31/12/2557	1.80																										

	<p>หัก ค่าใช้จ่ายค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (1.80)</p> <p>บวก ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด 6.83</p> <hr/> <p>ณ 31/12/2558 6.83</p> <p>บวก ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด 2.29</p> <p>หัก ค่าใช้จ่ายค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (7.47)</p> <hr/> <p>ณ 30/6/2559 1.65</p>
<b>ความจำเป็นและความสะดวกสมผลของรายการ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมทั้งการให้บริการพัฒนาโครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูงภายใต้โครงการ Warehouse Farm และเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว รวมถึงผู้บริหารเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</li> </ul>
<b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)</li> <li>- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และมีอัตราที่ไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพโดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และระยะเวลาว่าจ้าง 30 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์</li> </ul>

1.1.4) รายได้ค่าเช่าตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำกร



<p><b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค่าเช่าและบริการ</li> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เพื่อรับค่าเช่าคลังสินค้าและค่าเช่าพื้นที่หลังคาตามเงื่อนไขในสัญญา</li> </ul>																																																															
<p><b>มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)</b></p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"><b>รายได้ค่าเช่าคลังสินค้า</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(ล้านบาท)</b></td> </tr> <tr> <td>8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557</td> <td style="text-align: right;">1.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558</td> <td style="text-align: right;">16.65</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559</td> <td style="text-align: right;">25.39</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>รายได้ค่าเช่าหลังคา</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(ล้านบาท)</b></td> </tr> <tr> <td>8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557</td> <td style="text-align: right;">0.10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558</td> <td style="text-align: right;">1.83</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559</td> <td style="text-align: right;">2.45</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>รายได้ค้างรับตามสัญญาตกลงกระทำการ</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(ล้านบาท)</b></td> </tr> <tr> <td>ณ 31/12/2557</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> <td></td> </tr> <tr> <td>หัก รับชำระค่าเช่าและบริการ</td> <td style="text-align: right;">(0.03)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ณ 31/12/2558</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ณ 30/6/2559</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(ล้านบาท)</b></td> </tr> <tr> <td>ณ 31/12/2557</td> <td style="text-align: right;">0.95</td> <td></td> </tr> <tr> <td>บวก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า</td> <td style="text-align: right;">0.86</td> <td></td> </tr> <tr> <td>หัก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</td> <td style="text-align: right;">(1.81)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ณ 31/12/2558</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>บวก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า</td> <td style="text-align: right;">0.40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>หัก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</td> <td style="text-align: right;">(0.40)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ณ 30/6/2559</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td></td> </tr> </table>	<b>รายได้ค่าเช่าคลังสินค้า</b>		<b>(ล้านบาท)</b>	8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	1.00		1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	16.65		1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	25.39		<b>รายได้ค่าเช่าหลังคา</b>		<b>(ล้านบาท)</b>	8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	0.10		1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	1.83		1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	2.45		<b>รายได้ค้างรับตามสัญญาตกลงกระทำการ</b>		<b>(ล้านบาท)</b>	ณ 31/12/2557	0.03		หัก รับชำระค่าเช่าและบริการ	(0.03)		ณ 31/12/2558	-		ณ 30/6/2559	-		<b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า</b>		<b>(ล้านบาท)</b>	ณ 31/12/2557	0.95		บวก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	0.86		หัก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(1.81)		ณ 31/12/2558	-		บวก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	0.40		หัก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(0.40)		ณ 30/6/2559	-	
<b>รายได้ค่าเช่าคลังสินค้า</b>		<b>(ล้านบาท)</b>																																																														
8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	1.00																																																															
1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	16.65																																																															
1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	25.39																																																															
<b>รายได้ค่าเช่าหลังคา</b>		<b>(ล้านบาท)</b>																																																														
8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	0.10																																																															
1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	1.83																																																															
1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	2.45																																																															
<b>รายได้ค้างรับตามสัญญาตกลงกระทำการ</b>		<b>(ล้านบาท)</b>																																																														
ณ 31/12/2557	0.03																																																															
หัก รับชำระค่าเช่าและบริการ	(0.03)																																																															
ณ 31/12/2558	-																																																															
ณ 30/6/2559	-																																																															
<b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า</b>		<b>(ล้านบาท)</b>																																																														
ณ 31/12/2557	0.95																																																															
บวก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	0.86																																																															
หัก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(1.81)																																																															
ณ 31/12/2558	-																																																															
บวก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	0.40																																																															
หัก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(0.40)																																																															
ณ 30/6/2559	-																																																															
<p><b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b></p>	<p>- ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแต่ละครั้ง ยังมีพื้นที่อาคารและพื้นที่หลังคาบางส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า หรือมีสัญญาเช่าคลังสินค้าที่ใกล้ครบกำหนดอายุตั้งนั้นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการได้รับค่าเช่า ตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ โดยตกลงชำระค่าเช่าอาคารและหลังคาโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำ</p>																																																															

<p><b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งอัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าดังกล่าว ยังเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าและบริการที่ได้ลงนามกับผู้เช่าแล้ว รวมทั้งระยะเวลาการเช่าและการวางเงินประกันดังกล่าว เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน</li> <li>- สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ มีความเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ</li> </ul>
--	--

**2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด**

- เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่จะออกและเสนอขายในครั้งแรก
- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

**2.1) ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย**

<p><b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</li> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>																								
<p><b>มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)</b></p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"><b>ค่าธรรมเนียมการจัดการ (ล้านบาท)</b></td> </tr> <tr> <td>8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557</td> <td style="text-align: right;">0.22</td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558</td> <td style="text-align: right;">3.47</td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559</td> <td style="text-align: right;">7.23</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (ล้านบาท)</b></td> </tr> <tr> <td>ณ 31/12/2557</td> <td style="text-align: right;">5.10</td> </tr> <tr> <td>บวก ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด</td> <td style="text-align: right;">55.16</td> </tr> <tr> <td>หัก จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</td> <td style="text-align: right;">(8.04)</td> </tr> <tr> <td>ณ 31/12/2558</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">52.22</td> </tr> <tr> <td>บวก ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด</td> <td style="text-align: right;">2.45</td> </tr> <tr> <td>หัก จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</td> <td style="text-align: right;">(41.59)</td> </tr> <tr> <td>ณ 30/6/2559</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">16.85</td> </tr> </table>	<b>ค่าธรรมเนียมการจัดการ (ล้านบาท)</b>		8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	0.22	1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	3.47	1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	7.23	<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (ล้านบาท)</b>		ณ 31/12/2557	5.10	บวก ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	55.16	หัก จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(8.04)	ณ 31/12/2558	52.22	บวก ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	2.45	หัก จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(41.59)	ณ 30/6/2559	16.85
<b>ค่าธรรมเนียมการจัดการ (ล้านบาท)</b>																									
8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	0.22																								
1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	3.47																								
1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	7.23																								
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (ล้านบาท)</b>																									
ณ 31/12/2557	5.10																								
บวก ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	55.16																								
หัก จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(8.04)																								
ณ 31/12/2558	52.22																								
บวก ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	2.45																								
หัก จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(41.59)																								
ณ 30/6/2559	16.85																								

<p><b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งสามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ ประกอบกับผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี</li> </ul>
<p><b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อัตราพื้นฐาน และอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังนี้             <ul style="list-style-type: none"> <li>● อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ</li> <li>● อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</li> <li>○ กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ</li> </ul> </li> <li>● อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์</li> </ul> </li> <li>- โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศและค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์ในประเทศ</li> </ul>

**3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด**

- เป็นบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นร้อยละ 74.99
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

**3.1) รายได้ค่าเช่าหลังคา**

<p><b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค่าเช่าหลังคา</li> <li>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองทรัสต์ พื้นที่เช่ารวม 8,371 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ WHA</li> </ul>
---	--

	Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) อัตราค่าเช่า 3 บาท/ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง
<b>มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)</b>	<b>รายได้ค่าเช่าหลังคา (ล้านบาท)</b>
	8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557 0.02
	1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558 0.32
	1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559 0.16
<b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b>	- การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
<b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b>	- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) จากกองทรัสต์พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

#### 4) บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด

- เป็นบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นร้อยละ 74.99
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

##### 4.1) รายได้ค่าเช่าหลังคา

<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองทรัสต์ พื้นที่เช่ารวม 8,624.30 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) โดยมีระยะเวลาเช่า 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง
----------------------------------	--

มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	<b>รายได้ค่าเช่าหลังคา</b>	<b>(ล้านบาท)</b>
	8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	0.02
	1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	0.37
	1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	0.18
<b>ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ</b>	- การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร	
<b>ความเห็นด้านราคาและ เงื่อนไขโดยผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษา ทางการเงิน</b>	- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) จากกองทรัสต์พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสมรวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาดังกล่าว	

#### 5) บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด

- เป็นบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นร้อยละ 74.99
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

#### 5.1) รายได้ค่าเช่าหลังคา

<b>ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน</b>	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองทรัสต์ พื้นที่เช่ารวม 8,620.20 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) โดยมีระยะเวลาเช่า 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง	
มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	<b>รายได้ค่าเช่าหลังคา</b>	<b>(ล้านบาท)</b>
	8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	0.02
	1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	0.37
	1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	0.18

<p><b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เข้าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร</li> </ul>
<p><b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเข้าพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) จากกองทรัสต์พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ</li> <li>- ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสมรวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาดังกล่าว</li> </ul>

#### 6) บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด

- เป็นบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นร้อยละ 74.99
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

#### 6.1) รายได้ค่าเช่า

<p><b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค่าเช่า</li> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของบริษัทดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 17 จำกัด พื้นที่เช่ารวม 10,833.33 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61)</li> </ul>								
<p><b>มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)</b></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>รายได้ค่าเช่าหลังคา</th> <th>(ล้านบาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558</td> <td>0.003</td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559</td> <td>0.20</td> </tr> </tbody> </table>	รายได้ค่าเช่าหลังคา	(ล้านบาท)	8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	-	1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	0.003	1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	0.20
รายได้ค่าเช่าหลังคา	(ล้านบาท)								
8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	-								
1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	0.003								
1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	0.20								
<p><b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เข้าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร</li> </ul>								
<p><b>ความเห็นด้านราคาและ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเข้าพื้นที่หลังคาของโครงการ</li> </ul>								

<b>เงื่อนไขโดยผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษา ทางการเงิน</b>	<p>WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) จากกองทรัสต์ พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาดังกล่าว</li> </ul>
--	--

#### 7) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของทรัสต์

#### 7.1) รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร

<b>ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร</li> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์นำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก และในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ฝากไว้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</li> </ul>																
<b>มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: left;"><b>รายได้ดอกเบี้ย</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(ล้านบาท)</b></td> </tr> <tr> <td>8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557</td> <td style="text-align: right;">0.23</td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558</td> <td style="text-align: right;">0.32</td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559</td> <td style="text-align: right;">0.33</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;"><b>เงินฝากธนาคาร</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(ล้านบาท)</b></td> </tr> <tr> <td>ณ 31/12/2557</td> <td style="text-align: right;">70.02</td> </tr> <tr> <td>ณ 31/12/2558</td> <td style="text-align: right;">260.43</td> </tr> <tr> <td>ณ 30/6/2559</td> <td style="text-align: right;">135.40</td> </tr> </table>	<b>รายได้ดอกเบี้ย</b>	<b>(ล้านบาท)</b>	8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	0.23	1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	0.32	1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	0.33	<b>เงินฝากธนาคาร</b>	<b>(ล้านบาท)</b>	ณ 31/12/2557	70.02	ณ 31/12/2558	260.43	ณ 30/6/2559	135.40
<b>รายได้ดอกเบี้ย</b>	<b>(ล้านบาท)</b>																
8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	0.23																
1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	0.32																
1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	0.33																
<b>เงินฝากธนาคาร</b>	<b>(ล้านบาท)</b>																
ณ 31/12/2557	70.02																
ณ 31/12/2558	260.43																
ณ 30/6/2559	135.40																
<b>ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การนำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก และในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ฝากไว้กับธนาคารจะทำให้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</li> </ul>																
<b>ความเห็นด้านราคาและ เงื่อนไขโดยผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษา ทางการเงิน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับเป็นอัตราดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับที่ธนาคารให้กับลูกค้าทั่วไป ซึ่งเป็นอัตราเงื่อนไขทางการค้าปกติไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์แต่อย่างใด</li> </ul>																

#### 7.2) ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายทางการเงิน

<p><b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายทางการเงิน</li> <li>- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับผลตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แก่ลูกค้าของธนาคารสำหรับการเข้าลงทุนในทรัสต์สินครั้งแรก และในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และค่าใช้จ่ายทางการเงินจากการเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน</li> </ul>																												
<p><b>มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)</b></p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;"><b>ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ</b></td> <td style="width: 30%; text-align: right;"><b>(ล้านบาท)</b></td> </tr> <tr> <td>ณ 31/12/2557</td> <td style="text-align: right;">1.81</td> </tr> <tr> <td><b>หัก</b> จ่ายชำระค่าจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก</td> <td style="text-align: right;">(1.81)</td> </tr> <tr> <td><b>บวก</b> ค่าจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1</td> <td style="text-align: right;">3.94</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">ณ 31/12/2558</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3.94</td> </tr> <tr> <td><b>หัก</b> จ่ายชำระค่าจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1</td> <td style="text-align: right;">(3.94)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">ณ 30/6/2559</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> <tr> <td> <b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b></td> <td style="text-align: right;"> <b>(ล้านบาท)</b></td> </tr> <tr> <td>ณ 31/12/2557</td> <td style="text-align: right;">48.70</td> </tr> <tr> <td><b>หัก</b> จ่ายชำระค่าใช้จ่ายทางการเงินในการเข้าลงทุนครั้งแรก</td> <td style="text-align: right;">(48.70)</td> </tr> <tr> <td><b>บวก</b> ค่าใช้จ่ายทางการเงินในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1</td> <td style="text-align: right;">47.83</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">ณ 31/12/2558</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47.83</td> </tr> <tr> <td><b>หัก</b> จ่ายชำระค่าใช้จ่ายทางการเงินในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1</td> <td style="text-align: right;">(47.83)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">ณ 30/6/2559</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> </table>	<b>ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ</b>	<b>(ล้านบาท)</b>	ณ 31/12/2557	1.81	<b>หัก</b> จ่ายชำระค่าจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก	(1.81)	<b>บวก</b> ค่าจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	3.94	ณ 31/12/2558	3.94	<b>หัก</b> จ่ายชำระค่าจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	(3.94)	ณ 30/6/2559	-	 <b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>	 <b>(ล้านบาท)</b>	ณ 31/12/2557	48.70	<b>หัก</b> จ่ายชำระค่าใช้จ่ายทางการเงินในการเข้าลงทุนครั้งแรก	(48.70)	<b>บวก</b> ค่าใช้จ่ายทางการเงินในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	47.83	ณ 31/12/2558	47.83	<b>หัก</b> จ่ายชำระค่าใช้จ่ายทางการเงินในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	(47.83)	ณ 30/6/2559	-
<b>ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ</b>	<b>(ล้านบาท)</b>																												
ณ 31/12/2557	1.81																												
<b>หัก</b> จ่ายชำระค่าจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก	(1.81)																												
<b>บวก</b> ค่าจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	3.94																												
ณ 31/12/2558	3.94																												
<b>หัก</b> จ่ายชำระค่าจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	(3.94)																												
ณ 30/6/2559	-																												
 <b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>	 <b>(ล้านบาท)</b>																												
ณ 31/12/2557	48.70																												
<b>หัก</b> จ่ายชำระค่าใช้จ่ายทางการเงินในการเข้าลงทุนครั้งแรก	(48.70)																												
<b>บวก</b> ค่าใช้จ่ายทางการเงินในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	47.83																												
ณ 31/12/2558	47.83																												
<b>หัก</b> จ่ายชำระค่าใช้จ่ายทางการเงินในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	(47.83)																												
ณ 30/6/2559	-																												
<p><b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับผลตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แก่ลูกค้าของธนาคารสำหรับการเข้าลงทุนในทรัสต์สินครั้งแรก และในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง</li> <li>- การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัสต์สินหลักในการเข้าลงทุนครั้งแรก และการเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น มีต้นทุนในการลงทุนต่ำลง และอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยที่เพิ่มขึ้น</li> </ul>																												
<p><b>ความเห็นด้านราคาและ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเงื่อนไข และอัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับ</li> </ul>																												



<b>เงื่อนไขโดยผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษา ทางการเงิน</b>	<p>ธนาคารที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ เห็นว่าอัตราที่จ่ายเป็นอัตราตลาด เทียบเคียงได้กับข้อเสนอจากบริษัทหลักทรัพย์อื่นโดยได้คำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเป็นอัตราที่อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งเป็นอัตราเงื่อนไขทางการค้าปกติไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์แต่อย่างใด</li> </ul>
--	---

## 8) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

### 8.1) ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์(ทรัสต์) และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

<b>ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์) และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</li> <li>- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ul>	
<b>มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)</b>	<b>ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์(ทรัสต์)</b>	<b>(ล้านบาท)</b>
	8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	0.46
	1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	7.14
	1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	7.23
	<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>	<b>(ล้านบาท)</b>
	ณ 31/12/2557	0.47
	<b>บวก</b> ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	7.33
	<b>หัก</b> จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(6.50)
	ณ 31/12/2558	1.30
	<b>หัก</b> จ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(3.75)
	<b>บวก</b> ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	4.94
	ณ 30/6/2559	2.49
<b>ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ เพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ul>	
<b>ความเห็นด้านราคาและ เงื่อนไขโดยผู้จัดการ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเงื่อนไข และอัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมการ</li> </ul>	

<b>กองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b>	ดูแผนผลประโยชน์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
--	--

#### 9) บริษัทหลักทรัพย์กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของทรัสต์

#### 9.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ

<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	- ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก และในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (แสดงภายใต้ค่าใช้จ่ายรอบการตัดบัญชี)								
<b>มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ</th> <th style="text-align: right;">(ล้านบาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557</td> <td style="text-align: right;">37.31</td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558</td> <td style="text-align: right;">38.82</td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </tbody> </table>	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ	(ล้านบาท)	8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	37.31	1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	38.82	1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	-
ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ	(ล้านบาท)								
8 ธ.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	37.31								
1 ม.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	38.82								
1 ม.ค. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	-								
<b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b>	- บริษัทหลักทรัพย์กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับผลตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง								
<b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b>	- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเงื่อนไข และอัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ เห็นว่าอัตราที่จ่ายเป็นอัตราราคาเทียบเคียงได้กับข้อเสนอจากบริษัทหลักทรัพย์อื่นโดยได้คำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ								

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นที่ยังคงมีอยู่ต่อไปในอนาคตเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าจากฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามสัญญาตกลงกระทำการ ค่าธรรมเนียมการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ รายได้ค่าเช่าหลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) จากบริษัทร่วมทุน ได้แก่ บริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนไฮลาร์วูฟ 1 จำกัด บริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนไฮลาร์วูฟ 3 จำกัด บริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนไฮลาร์วูฟ 6 จำกัด และบริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนไฮลาร์วูฟ 1 จำกัด

โซลาร์รูฟ 17 จำกัด รายได้ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ (แสดงภายใต้ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี) และค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

**6.1.2 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันที่จะมีเพิ่มเติมจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง**

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

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีส่วนควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

**1.1) การซื้อทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ในปี 2559**

<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองได้แก่             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)</li> <li>(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)</li> </ul> </li> </ul>
<b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสองโครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก ทำเลบริเวณคลังสินค้าลาดกระบังนั้นเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและท่าเรือแหลมฉบัง และบริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร ถือเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย และอัตราการใช้พื้นที่ในโครงการอยู่ในอัตราสูงกว่าร้อยละ 95 ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มลูกค้าชั้นนำทั้งในและต่างประเทศเป็นผู้เช่า ถือได้ว่าเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป</li> </ul>
<b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษา</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง อาจมีราคาเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระเกินกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ซึ่ง</li> </ul>

<b>ทางการเงิน</b>	<p>เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคต</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ราคาเข้าลงทุนเป็นราคาที่สมเหตุสมผล อยู่ในอัตราที่เป็นธรรม (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)</li> </ul>
-------------------	--

## 1.2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายการค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาการจ้าง 30 ปี</li> </ul>
<b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมทั้งการให้บริการพัฒนาโครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูงภายใต้โครงการ Warehouse Farm และเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว รวมถึงผู้บริหารเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี ดังนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงถือว่าเป็นบริษัทที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</li> </ul>
<b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงร่วมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)</li> <li>- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ (มีอัตราไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น) เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล</li> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่</li> </ul>

	<p>มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการ บริหาร จัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็น อย่างดี การแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ ดีที่สุดของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลาการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 30 ปีเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสม และเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็น ผู้นำด้านธุรกิจให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการ ภายใต้วงของทรัสต์ได้ นอกจากนี้ยังข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการ ดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา(โปรด พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.4 ความเห็นของที่ปรึกษา ทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมของ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)</li> </ul>
--	---

1.3) รายได้ค่าเช่าตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

<p><b>ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค่าเช่าและบริการ ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ</li> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนในการ เพิ่มทุนครั้งที่สองแก่กองทรัสต์ ในส่วนพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ตามสัญญาตกลง กระทำการ ดังนี้</li> <li>- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) สำหรับพื้นที่ อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่าในอัตราตารางเมตรละ 140 บาทเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระ ค่า น้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่ เกี่ยวข้อง</li> <li>- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) สำหรับพื้นที่ อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน อาคาร G ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน หากครบ กำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 สิงหาคม 2560 แล้ว ผู้เช่าไม่เช่าอาคาร G ต่อ หรือ อยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ ชำระค่าเช่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลา หลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระ ค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ในอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 ของผู้เช่าดังกล่าว</li> </ul>
--	--

	<p>แต่ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</li> <li>- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในอัตราตารางเมตรละ 140 บาท เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้อง</li> <li>- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 15 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปีและมีสิทธิในการขอชำระค่าเช่าหลังคาต่อไปอีกไม่น้อยกว่า 10 ปี</li> </ul>
<p><b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแต่ละครั้ง ยังมีพื้นที่อาคารและพื้นที่หลังคาบางส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า หรือมีสัญญาเช่าคลังสินค้าที่ใกล้ครบกำหนดอายุ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการได้รับค่าเช่า ตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ โดยตกลงชำระค่าเช่าอาคารและหลังคาโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำ</li> <li>- ในกรณีไม่มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 140 บาท สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) และโครงการ Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่ม ซึ่งอัตราค่าเช่าดังกล่าวเท่ากับค่าเช่าที่ประมาณการไว้ หรือหากในช่วง 3 ปี ดังกล่าว อัตราค่าเช่าต่ำกว่าตารางเมตรละ 140 บาท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 140 บาท</li> <li>- นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระเงินประกันจำนวน 678,720 บาท เพื่อเป็นประกันการชำระค่าเช่าอาคารในโครงการ WHA Mega</li> </ul>

	<p>Logistics Center (ซลหารพิจิตร กม.5)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ซลหารพิจิตร กม.5) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ยังไม่มีผู้เช่า หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ซลหารพิจิตร กม.5) และ 15 ปี สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่ม ในอัตราที่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี</li> </ul>
<p><b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียง (ไม่ต่ำกว่า) อัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.3 สรุปสมมติฐานสำคัญ) และอัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่และการให้บริการในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายอื่น</li> <li>- ระยะเวลาการเช่า 3 ปี ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้า</li> <li>- การวางเงินประกันดังกล่าว เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า</li> <li>- อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการรวมทั้งระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาที่มีการดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับหน่วยงานการไฟฟ้า ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว</li> </ul>

2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์



- เป็นผู้มีส่วนควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

2.1) สิทธิในการเช่าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ

<p><b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสิทธิในการเช่าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้</li> <li>- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสิทธิที่จะเช่าหลังคาได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 15 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นรับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) (“สิทธิในการเช่าหลังคา”) และในกรณีที่ดินดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นขอชำระค่าเช่าหลังคาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นมีสิทธิในการเช่าหลังคาในช่วงระยะเวลา 10 ปี ดังกล่าวหรือดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจใช้สิทธิในการเช่าหลังคาจากกองทรัสต์</li> </ul>
<p><b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ยังไม่มีผู้เช่า หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา และ 15 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่ม และต่อไปอีก 10 ปีในอัตราที่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี</li> </ul>
<p><b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการสำหรับเงื่อนไขระยะเวลา 15 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่ม และต่อไปอีก 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่มีระยะเวลาเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอด</li> </ul>



	<p>ระยะเวลาดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การเปลี่ยนหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นสิทธิการเช่าหลังค่านั้น จะสามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งใช้ราคาเดียวกับราคาที่ได้ตกลงรับชำระค่าเช่า ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งถือว่าเหมาะสม</li> </ul>
--	---

**3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด**

- เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้
- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

**3.1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ**

<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>
<b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้</li> <li>- กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียดเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัดจึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>
<b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อัตราพื้นฐาน และอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>● อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ</li> <li>● อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> <li>○ กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</li> <li>○ กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่า</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

	<p>ทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์</li> <li>- โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นในประเทศ</li> </ul>
--	---

4) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของทรัสต์

4.1) รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์อาจเข้ากู้ยืมเงินและให้หลักประกันในการกู้ยืมเงินกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ได้
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะเข้ากู้ยืมเงินในวงเงินรวมไม่เกิน 1,350 ล้านบาท โดยเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้เป็นไปตามอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.5 และอัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ต่อปีเว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้ และมีหลักประกันรวมถึงการจดจำนองที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนอาจรวมถึงอาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่สอง การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินโครงการลาดกระบัง การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ยกเว้นกรรมกรรมประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการ

	ของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลืออยู่มากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี และหลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี)
<b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b>	- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบข้อเสนอบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์และสถาบันการเงินอื่น เช่น อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ สัญญาเงินกู้ที่จะเข้าทำรายการจะมีเงื่อนไขไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากสถาบันการเงินอื่น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 4.2) ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ

<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง
<b>ความจำเป็นและผลสัมฤทธิ์ของรายการ</b>	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จะจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัสต์ เพื่อให้การขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด
<b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b>	- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไข และอัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัสต์ที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ และเปรียบเทียบข้อเสนอบุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยได้คำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 5) บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

##### 5.1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ

<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์
<b>ความจำเป็นและผลสัมฤทธิ์ของรายการ</b>	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด อาจนำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ เพื่อหา

	ผลตอบแทนในระดับที่ไม่มีความเสี่ยงมากนัก
<b>ความเห็นด้านราคาและ เงื่อนไขโดยผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษา ทางการเงิน</b>	- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไข ผลตอบแทนที่ได้รับจากกองทุนรวม ตลาดเงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ และเปรียบเทียบ ข้อเสนอจากบริษัทจัดการกองทุนอื่นโดยจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะ สั้นและระยะยาวของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

รายการระหว่างกันข้างต้น ถือว่าเป็นข้อมูลที่เปิดเผยไว้อย่างชัดเจนแล้วรายการดังกล่าวจึงจะเป็นรายการที่ไม่ต้องได้รับ  
อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก

## 7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### 7.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

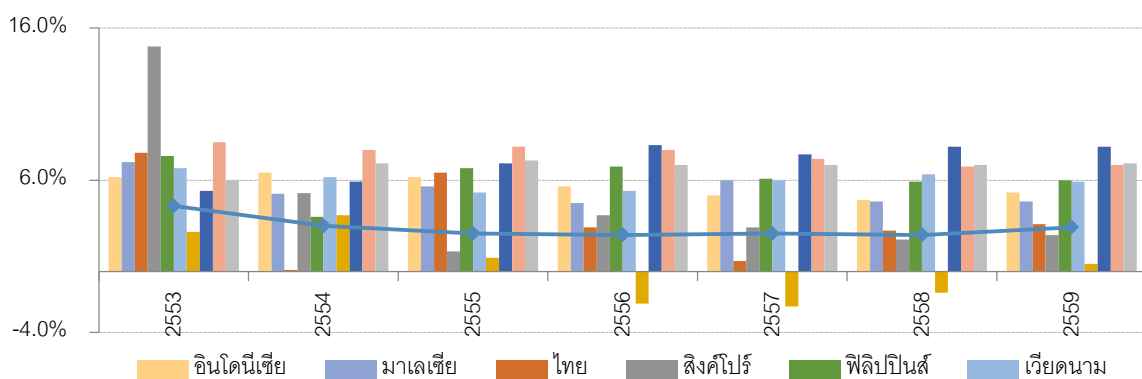
#### 7.1.1 ภาพรวมเศรษฐกิจอาเซียน

กลุ่มประเทศอาเซียนเป็นกลุ่มเศรษฐกิจที่มีศักยภาพสูง โดยเฉพาะกลุ่มประเทศที่เพิ่งเปิดใหม่ เช่น กัมพูชา ลาว เมียนมาร์ เวียดนาม โดยอัตราการเติบโตเฉลี่ยของกลุ่มประเทศอาเซียนในระหว่าง 2553-2558 อยู่ที่ร้อยละ 5.4 ซึ่งสูงกว่าอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลก อยู่ที่อัตราเฉลี่ยเพียงร้อยละ 2.9 นอกจากนี้ อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจกลุ่มประเทศอาเซียนในปี 2559 ยังคงมีแนวโน้มที่จะยังสูงกว่าอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลก โดยธนาคารโลกและธนาคารเพื่อการพัฒนาแห่งเอเชียประมาณอัตราการเติบโตเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศอาเซียนและโลกไว้ที่เฉลี่ยร้อยละ 5 และ 2.9 ตามลำดับ

แม้ว่าประเทศไทยจะเป็นหนึ่งในสมาชิกของกลุ่มประเทศอาเซียน แต่ในปี 2557 ประเทศไทยมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจเพียงร้อยละ 0.7 เนื่องจากปัญหาทางการเมืองที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2557 ถึง ต้นปี 2558 อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจของไทยก็ได้ปรับตัวขึ้นไปในทางที่ดีขึ้น โดยในปี 2558 อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจอยู่ที่ร้อยละ 2.7 ซึ่งเป็นผลพวงมาจากการการลงทุนของรัฐบาลในโครงการคมนาคมต่าง ๆ เช่น การก่อสร้างทางด่วนสายใหม่ และการก่อสร้างรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังมีการใช้จ่ายของภาคครัวเรือนและการลงทุนของภาคเอกชน และรวมไปถึงการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักผ่อนในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม มูลค่าการส่งออกยังคงลดลงเนื่องจากปัญหาเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า เช่น ประเทศจีน เป็นต้น

การจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community: AEC) ในต้นปี 2558 ซึ่งเป็นความร่วมมือกันทางเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศอาเซียนทั้ง 10 ประเทศ เชื่อว่าจะเป็นอีกปัจจัยบวกที่จะช่วยให้เศรษฐกิจของประเทศสมาชิกและประเทศไทยมีแนวโน้มไปในทางบวกในอนาคต

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกและกลุ่มประเทศสมาชิกหลักในอาเซียน ปี 2553 - 2559



หมายเหตุ: e คือ ข้อมูลประมาณการ, f คือ ข้อมูลคาดการณ์อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ

ไม่มีข้อมูลอัตราการเติบโตเศรษฐกิจประเทศพม่า

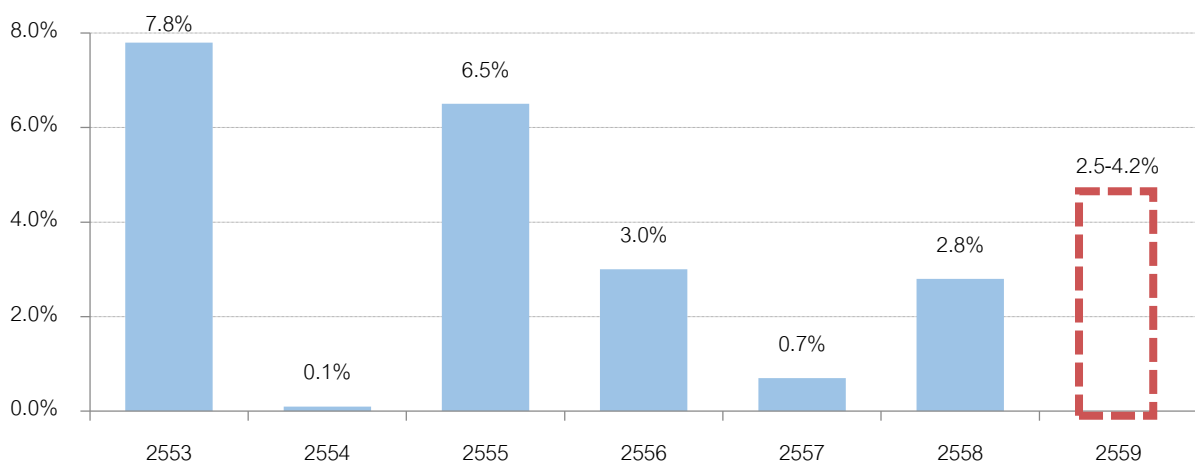
ที่มา : ธนาคารโลก (World Bank), กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF), และธนาคารเพื่อการพัฒนาเอเชีย (ADB)

### 7.1.2 อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย

ณ สิ้นปี 2558 เศรษฐกิจของไทยได้ขยายตัวขึ้นถึงร้อยละ 2.7 ซึ่งเติบโตจาก 0.7 ของปีก่อน ซึ่งมีปัจจัยทางบวกจากการช่วยกระตุ้นทางเศรษฐกิจของรัฐบาลโดยการลงทุนของในโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ซึ่งเพิ่มความมั่นใจให้แก่ทางภาคเอกชน และยังรวมถึงการใช้จ่ายทางภาครัฐที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยก็เพิ่มมากขึ้น ซึ่งทำให้มีการขยายตัวด้านงานบริการและโรงแรม อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจของต่างประเทศด้วยเช่นกัน โดยเฉพาะจากการส่งออก เนื่องจากประเทศคู่ค้ายังคงมีการชะลอตัวอยู่

เศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2559 มีแนวโน้มที่จะไปในทิศทางที่ดีขึ้น โดยการลงทุนจากทางภาครัฐบาลในโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ซึ่งจะช่วยกระตุ้นให้ภาคเอกชนเกิดความมั่นใจมากขึ้น นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่น เช่น การอ่อนค่าของเงินบาท ราคาน้ำมันที่ยังคงตกต่ำ และ การขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามา อย่างไรก็ตาม ภาวะเศรษฐกิจของต่างประเทศยังคงเป็นสิ่งที่ต้องคอยจับตาวี้อยู่ ดังนั้น ศูนย์วิจัยหลายสำนักได้ประมาณอัตราการเติบโตในปีหน้าระหว่างร้อยละ 2.5-4.2

อัตราการเติบโตและประมาณทางเศรษฐกิจของประเทศไทย ปี 2553 - 2559



ที่มา: สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, กองทุนการเงินระหว่างประเทศ, ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์, สำนักงานเศรษฐกิจแห่งชาติ, ธนาคารโลก, ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธนาคารพัฒนาเอเชีย, สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

### 7.1.3 แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี พ.ศ. 2559

เศรษฐกิจไทยในปี 2559 คาดว่าจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้นกว่า ปี 2558 โดยมีปัจจัยเสริมการเร่งขึ้นของอุปสงค์ภาครัฐ ซึ่งเห็นได้จากการใช้จ่ายประจำปีเพิ่มขึ้น และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ และความคืบหน้าของโครงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ นอกจากนั้นยังมีปัจจัยบวกอื่นที่ยังสนับสนุนศักยภาพเศรษฐกิจไทย เช่น การอ่อนค่าของเงินบาท ราคาน้ำมันที่ยังคงตกต่ำอยู่ และ การท่องเที่ยวที่ยังมีการเติบโตอยู่

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยเสี่ยงต่อเศรษฐกิจไทยที่ยังต้องพึงระวัง ได้แก่ อัตราการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่ยังล่าช้าอยู่ และราคาสินค้าที่ตกต่ำซึ่งทำให้มูลค่าการส่งออกตกต่ำ รวมทั้งผลกระทบจากภัยแล้งซึ่งเป็นผลให้กำลังซื้อของภาคเกษตรลดน้อยลง นอกจากนั้น ยังมีปัจจัยลบภายนอกอื่นอีก เช่น ปัญหาเศรษฐกิจและการเงินของประเทศคู่ค้าที่สำคัญ เช่น ประเทศจีน ซึ่งมีผลให้ค่าเงินของสกุลของประเทศเหล่านี้มีแนวโน้มที่จะปรับค่าอ่อนลง และเกิดการแข่งขันด้านราคาสินค้าส่งออกในตลาดโลกอย่างรุนแรง

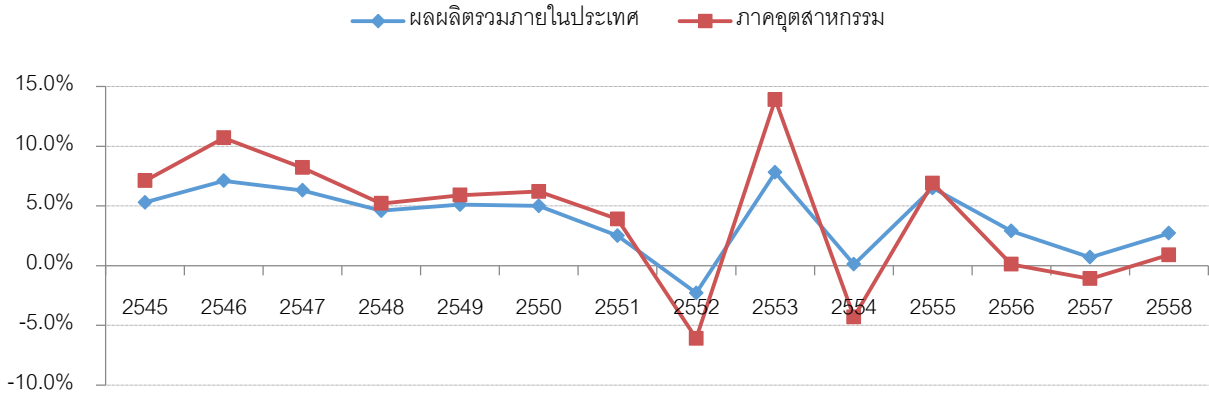
#### ประมาณการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทย ปี 2559

หน่วยงาน	บล.ภัทร	ศูนย์วิจัย กสิกรไทย	ศูนย์วิจัย เศรษฐกิจและ ธุรกิจ ธนาคาร ไทยพาณิชย์	สำนักงาน เศรษฐกิจ แห่งชาติ	ธนาคารโลก (World Bank)	สภาหอการค้า แห่งประเทศไทย	ธนาคารพัฒนาเอเชีย (Asian Development Bank)	สำนักงาน เศรษฐกิจ การคลัง
การเติบโต เศรษฐกิจ ปี 2559	3.2%	3.0%	2.5%	2.8-3.8%	2.4%	4.2%	3.8%	3.7%

ที่มา: สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, กองทุนการเงินระหว่างประเทศ, ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์, สำนักงานเศรษฐกิจแห่งชาติ, ธนาคารโลก, ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธนาคารพัฒนาเอเชีย, สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ในปี 2558 ภาคอุตสาหกรรมในประเทศไทยมีมูลค่าทั้งหมด ประมาณ 4.8 ล้านล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนที่ประมาณร้อยละ 36 ของมูลค่าเศรษฐกิจไทย ในปีนี้ธุรกิจภาคอุตสาหกรรมมีอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 0.9 ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงในทางบวก หากเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งมีอัตราการเติบโตที่ร้อยละ -1.1 หากพิจารณาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าธุรกิจภาคอุตสาหกรรมตั้งแต่ปี 2545 ถึง 2558 จะเห็นว่าโดยเฉลี่ยมีอัตราที่สูงกว่ามูลค่าของเศรษฐกิจรวม และจะมีความรุนแรงกว่าการเปลี่ยนแปลงของผลผลิตรวมภายในประเทศ อัตราการเติบโตเฉลี่ยของภาคอุตสาหกรรมอยู่ที่ร้อยละ 4.1 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าผลผลิตรวม อยู่ที่ร้อยละ 3.9 ต่อปี แสดงให้เห็นว่าธุรกิจภาคอุตสาหกรรมมีผลกระทบต่อมูลค่าและแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจไทย นอกจากนั้นอัตราการเติบโตของธุรกิจภาคอุตสาหกรรมสะท้อนถึงแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นของอุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะประเภทอุตสาหกรรมทั้งโรงงาน และคลังสินค้า

**อัตราการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจไทย ปี 2545 - 2558**

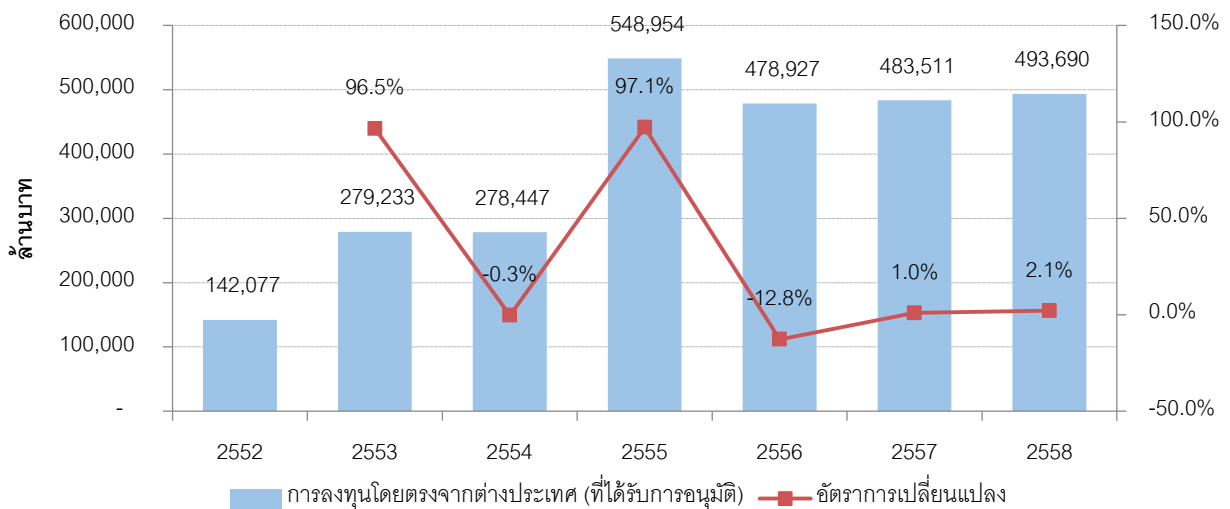


ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

**7.1.4 การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ**

หากพิจารณาการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ได้รับการอนุมัติ (Foreign Direct Investment Approved) พบว่าปริมาณการลงทุนจากต่างประเทศในปี 2558 ยังคงมีการเติบโต อยู่ที่มูลค่า 493,690 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มจากปีที่แล้ว 10,179 ล้านบาท หรือเป็นอัตราส่วนที่ร้อยละ 2.1 ซึ่งปริมาณการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในแต่ละปีนั้นขึ้นอยู่กับสถานการณ์โลกและในประเทศไทย เช่น เหตุการณ์วิกฤตเศรษฐกิจโลก ภัยธรรมชาติ และสถานการณ์ความเสถียรภาพทางการเมือง ซึ่งในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาประเทศไทยประสบปัญหาทั้งภัยธรรมชาติและการเมือง ทำให้ปริมาณการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติดลดลง อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 ภาครัฐได้แสดงถึงความสำคัญกับการลงทุนก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้นักลงทุนเกิดความมั่นใจ และรวมทั้งสถานการณ์ทางการเมืองที่สงบลง

**การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ได้รับการอนุมัติ ปี 2552 - 2558**



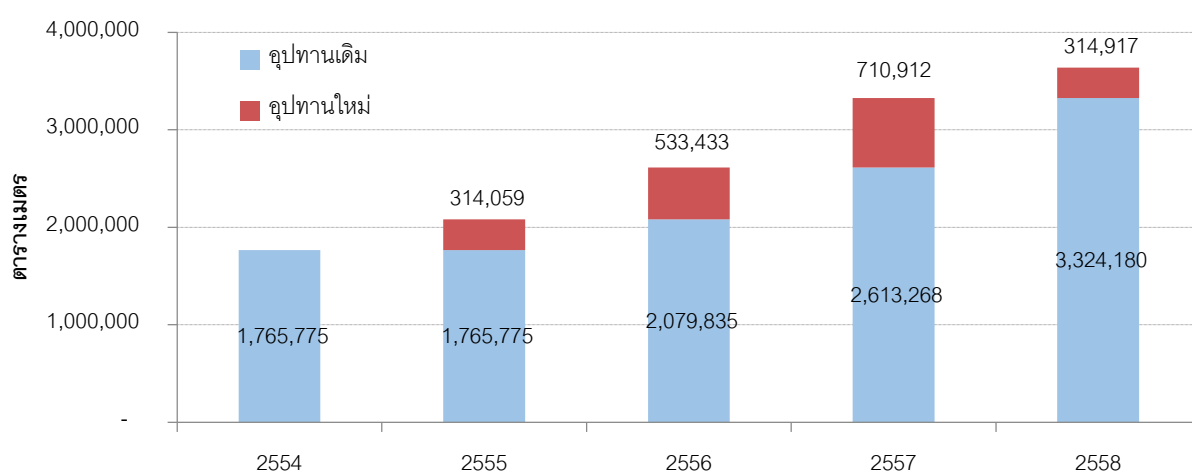
ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน



## 7.2 ตลาดคลังสินค้าให้เช่า

### 7.2.1 อุปทานคลังสินค้าให้เช่า

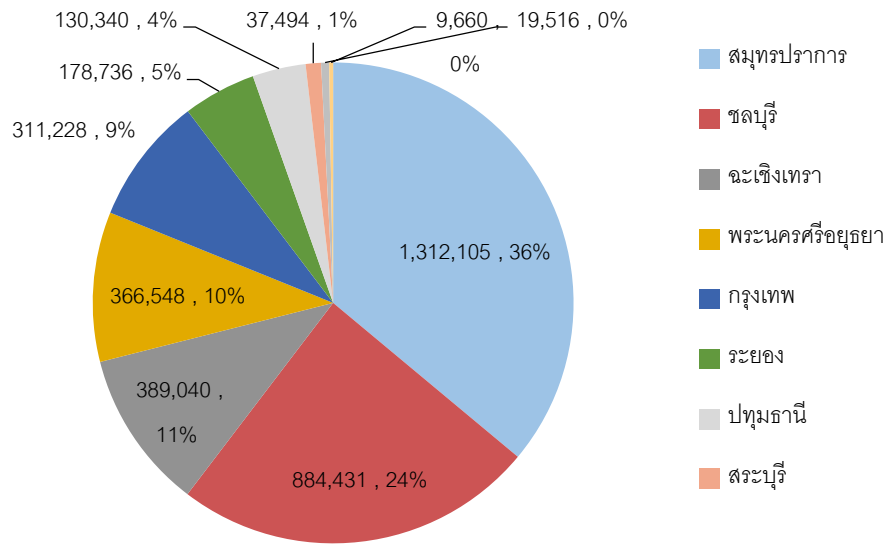
ในปี 2558 อุปทานพื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้ามีจำนวนทั้งสิ้น 3,639,097 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ถึง 314,917 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 9.5 โดยอุปทานที่เกิดขึ้นใหม่นั้นส่วนใหญ่จะเป็นคลังสินค้าในบริเวณ จังหวัดชลบุรี สมุทรปราการ ฉะเชิงเทรา พระนครศรีอยุธยา ระยอง และขอนแก่น อย่างไรก็ตามอุปทานที่เพิ่มขึ้นมาในปีล่าสุดนั้นมีจำนวนน้อยกว่าอุปทานใหม่ในปี 2557 เนื่องจากผู้พัฒนา มีการชะลอการเปิดโครงการใหม่อันเนื่องมาจากความระมัดระวังในการลงทุนที่มากขึ้นของผู้ประกอบการจากสถานการณ์เศรษฐกิจ และการส่งออกของไทย



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### อุปทานคลังสินค้าให้เช่า จำแนกตามจังหวัด

คลังสินค้านั้นส่วนใหญ่จะอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ 1,312,105 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 36 ของพื้นที่ทั้งหมด เนื่องจากในจังหวัดสมุทรปราการนี้ได้ประโยชน์จากทำเลที่ใกล้กรุงเทพมหานคร ทำอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ และนิคมอุตสาหกรรมอีกหลายแห่ง อีกทั้งในปีที่ผ่านมาได้มีการเกิดขึ้นของนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) จังหวัดชลบุรีก็เป็นทำเลหนึ่งที่สำคัญสำหรับธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าซึ่งคิดเป็นพื้นที่ 884,431 ตารางเมตร หรือร้อยละ 24 เนื่องด้วยทำเลจังหวัดชลบุรีหรืออีสเทิร์น ซีบอร์ดนั้นใกล้แหล่งขนส่งกระจายสินค้าอย่างท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง และฐานการผลิตอุตสาหกรรมรถยนต์ในนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ตามด้วยจังหวัดฉะเชิงเทราร้อยละ 11 และจังหวัดพระนครศรีอยุธยาร้อยละ 10

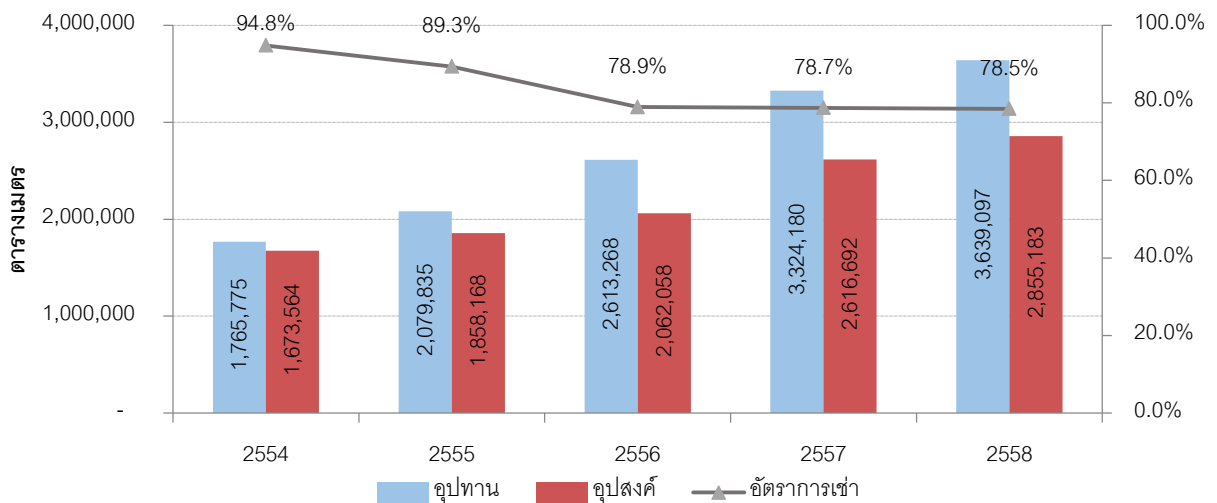


ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### อุปทานคลังสินค้าในอนาคต

คาดการณ์ว่าในปี 2559 นั้นจะมีอุปทานคลังสินค้าประมาณ 364,000 ตารางเมตร และประมาณ 112,000 ตารางเมตรหรือร้อยละ 30.0 นั้นจะอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ที่ซึ่งทำเลนี้ยังคงได้รับความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในระดับสูง

### 7.2.2 อุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี 2558 พื้นที่คลังสินค้าที่มีการเช่ามีทั้งหมดทั้งสิ้น 2,855,183 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว 238,491 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 9.1 นับว่าการเติบโตของอุปสงค์นั้นอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับการเติบโตของอุปทาน ทำให้ อัตราการเช่านั้นไม่ต่างจากปีที่ผ่านมามากนัก

#### อุปสงค์ และอัตราการเช่า จำแนกตามจังหวัด

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

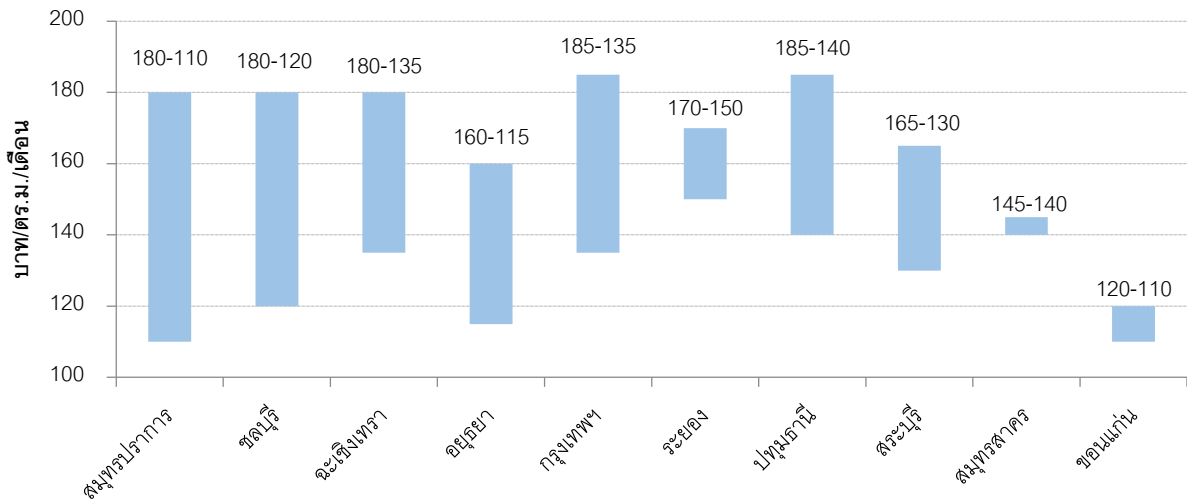
ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการเช่า ณ ปัจจุบันในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ร้อยละ 98.1 โดยในภาพรวมอยู่ที่ร้อยละ 78.5 ซึ่งลดลงจากปีที่ผ่านมาเล็กน้อยจากร้อยละ 78.7 อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากพื้นที่ที่ถูกเช่าหรืออุปสงค์แล้วนั้นมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2554 โดยอุปทานนั้นก็เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน จังหวัดสมุทรปราการมีอุปสงค์หรือพื้นที่ที่ถูกเช่าสูงที่สุดที่ 1,136,862 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 86.6 ตามมาด้วยอุปสงค์ในจังหวัดชลบุรีที่ 570,250 ตารางเมตรหรืออัตราการเช่าที่ร้อยละ 64.5 อย่างไรก็ตามของสินทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ซึ่งอยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานครและสมุทรปราการมีอัตราเช่าสูงกว่าอัตราเช่าในพื้นที่อยู่ที่เฉลี่ยร้อยละ 98.9

อัตราการเช่าในท่าเลอีสเทิร์น ซีบอร์ดหรือในจังหวัดชลบุรี และระยองนั้นมีอัตราการเช่าที่ต่ำที่ร้อยละ 64.5 และร้อยละ 50.7 เนื่องจากอุปทานในช่วงปี 2555 - 2556 นั้นมีการเติบโตสูงในบริเวณนี้ทำให้อัตราการเช่านั้นลดลงไป

#### 7.2.3 ราคาเช่าคลังสินค้า จำแนกตามจังหวัด

บริเวณที่มีราคาเช่าคลังสินค้าสูงที่สุดคือ กรุงเทพมหานคร และปทุมธานี อยู่ที่ 185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมาได้แก่ คลังสินค้าในจังหวัดสมุทรปราการ ชลบุรี และฉะเชิงเทราที่มีราคาเช่าสูงสุดที่ 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ค่าเช่าคลังสินค้าในแต่ละจังหวัดนั้นหลากหลายจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ท่าเล สภาพอาคาร อายุอาคาร และลักษณะโครงสร้าง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### 7.2.4 แนวโน้มตลาดคลังสินค้า

สถานการณ์การชะลอตัวของภาคการส่งออกของประเทศไทยเนื่องจากเศรษฐกิจโลกที่ยังไม่ฟื้นตัว และการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน นั้นส่งผลกระทบต่อความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้า ผู้ประกอบการพัฒนาอาคารคลังสินค้ามีการชะลอตัวเรื่องการลงทุนการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ทำให้อุปทานในอนาคตนั้นไม่ได้เพิ่มมากเท่าในปีก่อนๆ อย่างไรก็ตามในช่วงปีที่ผ่านมาธุรกิจคลังสินค้าให้เข้ามามีอุปสงค์จากลูกค้าประเภทค้าปลีก-ค้าส่งสินค้าอุปโภค บริโภค และ E-Commerce มากขึ้น ประเทศไทยเองนั้นได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งอยู่บนศูนย์กลางระหว่างประเทศเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และเป็นศูนย์กลางการขนส่งที่มีบทบาทสำคัญต่อประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือ AEC ในอนาคต

### 7.3 ตลาดคลังสินค้าให้เช่าบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ และพื้นที่ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

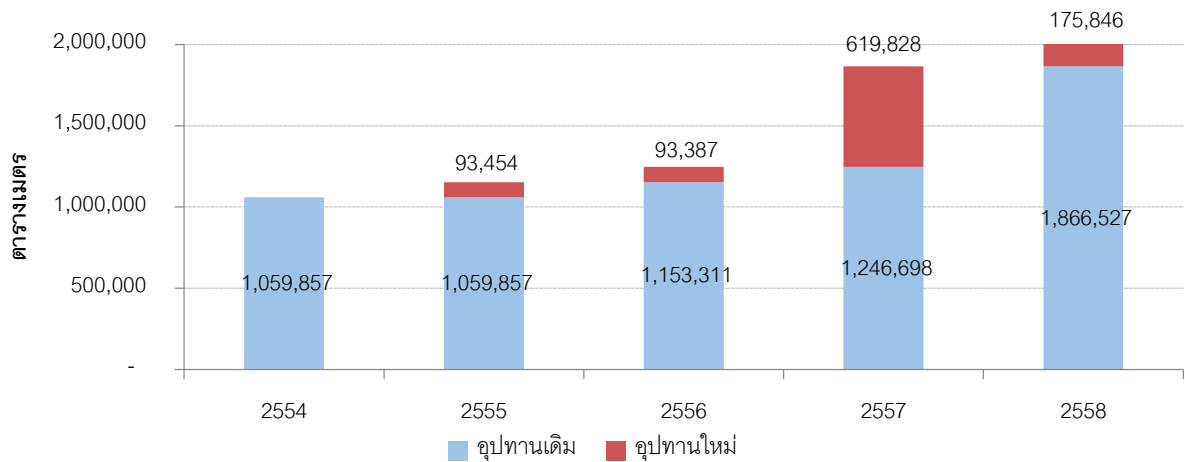
#### 7.3.1 นิยามและขอบเขตการศึกษา

##### พื้นที่สำรวจ

บริเวณด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร หรือสุวรรณภูมิ-บางปะกงประกอบด้วยบริเวณ ถนนลาดกระบังใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ จังหวัดสมุทรปราการทั้งจังหวัด ไปจนถึงอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

#### 7.3.2 อุปทาน

ในปี 2558 อุปทานคลังสินค้าให้เช่าบริเวณสุวรรณภูมิ-บางปะกงอยู่ที่ 2,042,373 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึง 175,846 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 9.4 อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นนี้น้อยกว่าปี 2557 จากที่ผู้พัฒนาเริ่มระมัดระวังในการลงทุนมากขึ้น



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

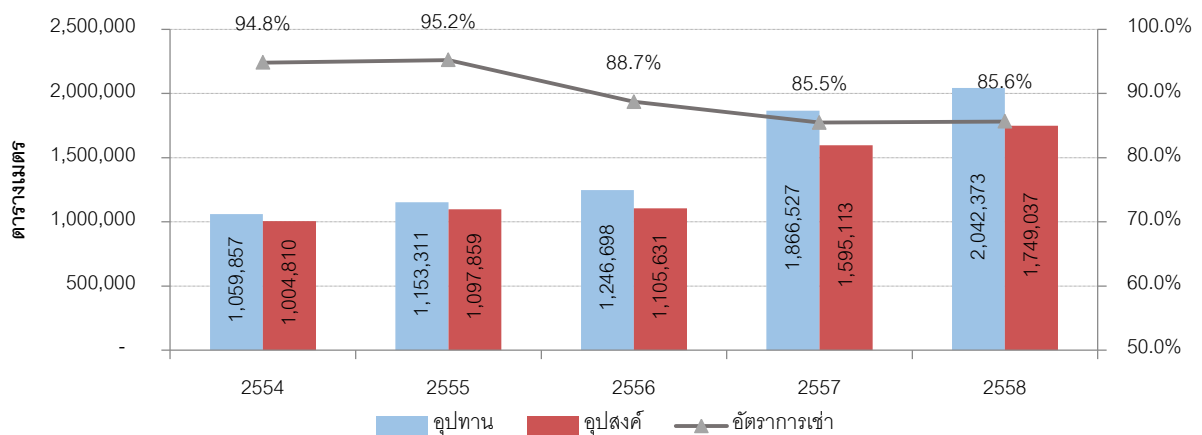
นับว่าปี 2557 นี้อุปทานคลังสินค้าในบริเวณนี้นั้นเพิ่มขึ้นสูงมากจากการพัฒนาของผู้ประกอบการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่าของผู้ประกอบการรายใหญ่ ไม่ว่าจะเป็นจาก ไทคอนโดเจสติคส์ พาร์ค และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่มีการพัฒนาคลังสินค้าบริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร หรือบริเวณบางนา กม. 19 ขาเข้า ซึ่งเป็นถนนที่ได้รับความนิยมสะดวกจากการเข้า-ออกสู่ถนนบางนา-ตราด และทำเลนี้เองเป็นทำเลที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมใหญ่เมื่อปี 2554 จากเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาคลังสินค้ามีความสนใจในทำเลดังกล่าวและมีการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อรองรับความต้องการในการใช้พื้นที่เก็บสินค้าที่มีมากขึ้นในบริเวณนี้

### อุปทานคลังสินค้าในอนาคต

คาดการณ์ว่าในปี 2559 จะมีคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 112,000 ตารางเมตร

### 7.3.3 อุปสงค์

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการใช้ของคลังสินค้าให้เช่า บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ และพื้นที่ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าในบริเวณพื้นที่ที่ศึกษานั้นสูงถึง 1,749,037 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา 153,924 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 9.6 อัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 85.6 อย่างไรก็ตามในช่วงที่ผ่านมา พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าหรืออุปสงค์เพิ่มขึ้นสูงในปี 2557 ซึ่งเกิดจากเพิ่มขึ้นของอุปทานคลังสินค้าให้เช่าที่มีการสร้างใหม่ในบริเวณนี้ ขณะที่อุปสงค์นั้นก็เพิ่มขึ้นตามอุปทานเช่นกัน ส่งผลให้อัตราการเช่ายังคงอยู่ในระดับที่สูง แสดงถึงความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นในทำเลนี้เช่นกัน

อุปสงค์ และอัตราการเช่าของคลังสินค้า บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ และพื้นที่ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร จำแนกตามทำเลที่ตั้ง

ทำเล	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
บางนา-สมุทรปราการ	536,543	464,355	86.5%
บางนา-บางปะกง	389,040	296,990	76.3%
เลียบคลองชลหารพิจิตร	338,410	291,030	86.0%
ลาดกระบัง	293,628	290,628	99.0%
เมืองใหม่บางพลี	210,000	165,710	78.9%
เทพารักษ์	156,206	129,374	82.8%
กิ่งแก้ว	66,745	62,173	93.1%
อื่นๆ	51,800	48,777	94.2%
รวม	2,042,373	1,749,037	85.6%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หากพิจารณาอุปสงค์ และอัตราการเช่าของคลังสินค้า ในแต่ทำเลนั้นจะเห็นได้ว่า ทำเลบางนา-สมุทรปราการมีอุปสงค์สูงที่สุดที่ 464,355 ตารางเมตร หรืออัตราการเช่าที่ร้อยละ 86.5 ตามมาด้วยทำเลบางนา-บางปะกง 296,990 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 76.3 และทำเลถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร 291,030 ตารางเมตร หรืออัตราการเช่าที่ร้อยละ 86.0

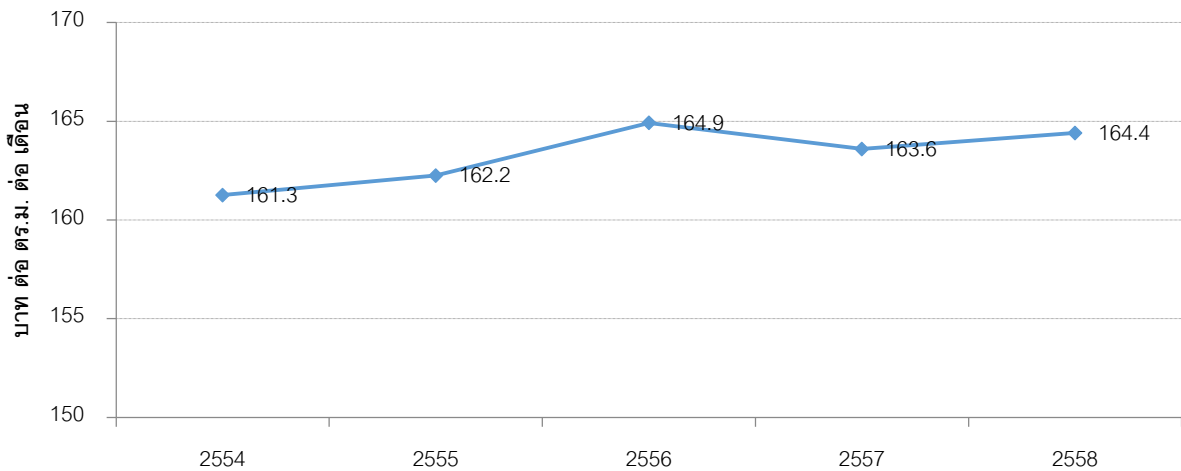
ทำเลถนนลาดกระบังมีอัตราการเช่าที่สูงที่สุดถึงร้อยละ 99.0 จากที่ทำเลนี้มีอุปทานอย่างจำกัด ขณะที่อุปสงค์ หรือความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้านั้นอยู่ในระดับสูง เนื่องจากทำเลนี้ใกล้กรุงเทพมหานคร และสนามบินสุวรรณภูมิ

บางนา-บางปะกงมีอัตราการเช่าที่ต่ำที่สุดที่ร้อยละ 76.3 เนื่องจากทำเลนี้อยู่ไกลออกมาจากทำเลอื่นๆโดยอยู่ในบริเวณถนนบางนา กม.30 จังหวัดฉะเชิงเทราเป็นหลัก

อัตราการเช่าในแต่ละทำเลนั้นไม่มีความแตกต่างกันมากนัก โดยทำเลทุกทำเลที่เวลานั้นใช้ถนนบางนา-ตราดเป็นเส้นทางหลักในการขนส่งสินค้า ทำให้แต่ละทำเลดังกล่าวนี้ไม่มีความแตกต่างกันมากนักในเรื่องของอัตราการเช่า และระยะทางสู่สถานที่สำคัญ เช่น กรุงเทพมหานคร นิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ และท่าเรือแหลมฉบัง

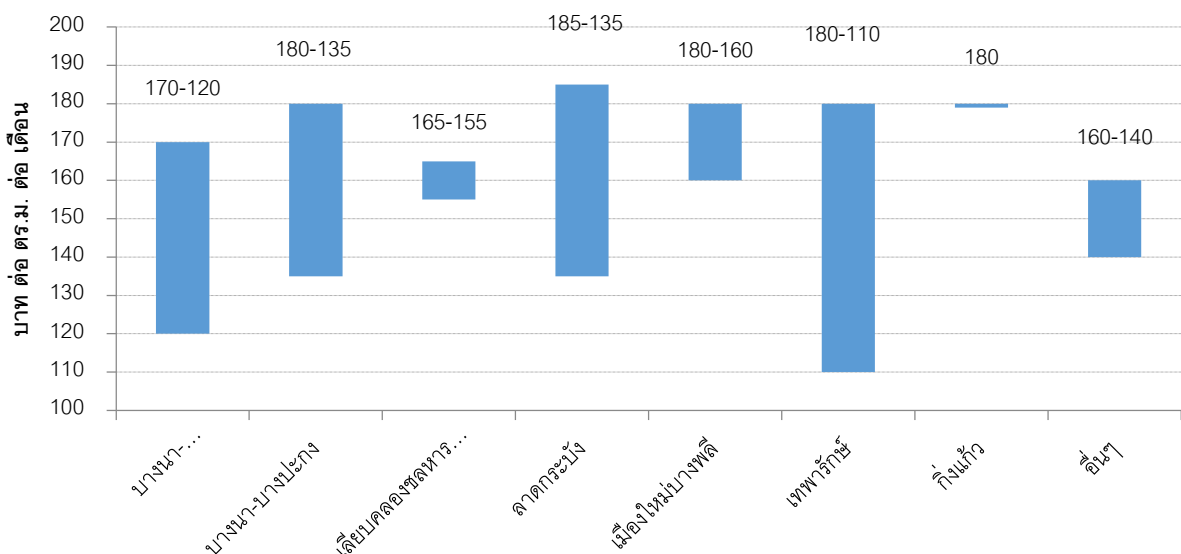
### 7.3.4 ราคาเช่าคลังสินค้า บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ และพื้นที่ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

ในทำเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง ราคาเช่าเฉลี่ย ณ ปัจจุบันอยู่ที่ 164.4 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 0.5 จากอุปสงค์ใหม่ที่เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทานในบริเวณนี้



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาเช่าคลังสินค้า บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ และพื้นที่ลาดกระบัง จำแนกตามทำเลที่ตั้ง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ถนนลาดกระบังเป็นทำเลที่สามารถเรียกค่าเช่าคลังสินค้าได้สูงที่สุดที่ 185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากอุปทานในทำเลนี้นั้นค่อนข้างจำกัด จากที่ข้อกำหนดทางด้านกฎหมายในการก่อสร้างคลังสินค้า ตามมาด้วยคลังสินค้าในบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ และฉะเชิงเทราที่มีราคาเช่าสูงสุดที่ 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในบริเวณ บางนา-บางปะกง เมืองใหม่บางพลี เทพารักษ์ และกิ่งแก้ว และบริเวณบางนา-สมุทรปราการที่มีค่าเช่าสูงสุดที่ 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

### 7.3.5 ภาพรวมตลาดคลังสินค้าให้เช่า บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ และพื้นที่ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

ทำเลบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ และพื้นที่ลาดกระบัง กรุงเทพมหานครตะวันออกของกรุงเทพมหานคร (สุวรรณภูมิ - บางปะกง) เป็นทำเลที่ได้รับความนิยมสูงจากผู้เช่าทั้งในประเทศและต่างประเทศ และมีอุปสงค์และอัตราการเช่าที่สูง และยังมีความต้องการมาขึ้นหลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 ยิ่งไปกว่านั้นทำเลนี้ได้ประโยชน์จากระบบขนส่งบนถนนบางนา - ตราดที่เชื่อมต่อเมืองหลวง และนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ผู้ประกอบการพัฒนาคลังสินค้ามีแผนการพัฒนาคลังสินค้าในย่านนี้อย่างต่อเนื่องและชัดเจน ทำให้อุปทานใหม่ในอนาคตเพิ่มขึ้นมากกว่าบริเวณอื่นๆ

ราคาเช่าคลังสินค้าในย่านนี้คาดการณ์ว่ายังคงคงที่ จากอุปทานที่เข้ามาใหม่นั้นทำให้มีการแข่งขันที่สูงขึ้น เกิดการแข่งขันทางด้านราคา การขึ้นของราคาเช่าจึงเป็นไปได้ยาก



## 8. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 8.1 การจัดตั้งกองทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

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

กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 ซึ่งเป็นวันที่มีการทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์

#### 8.1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

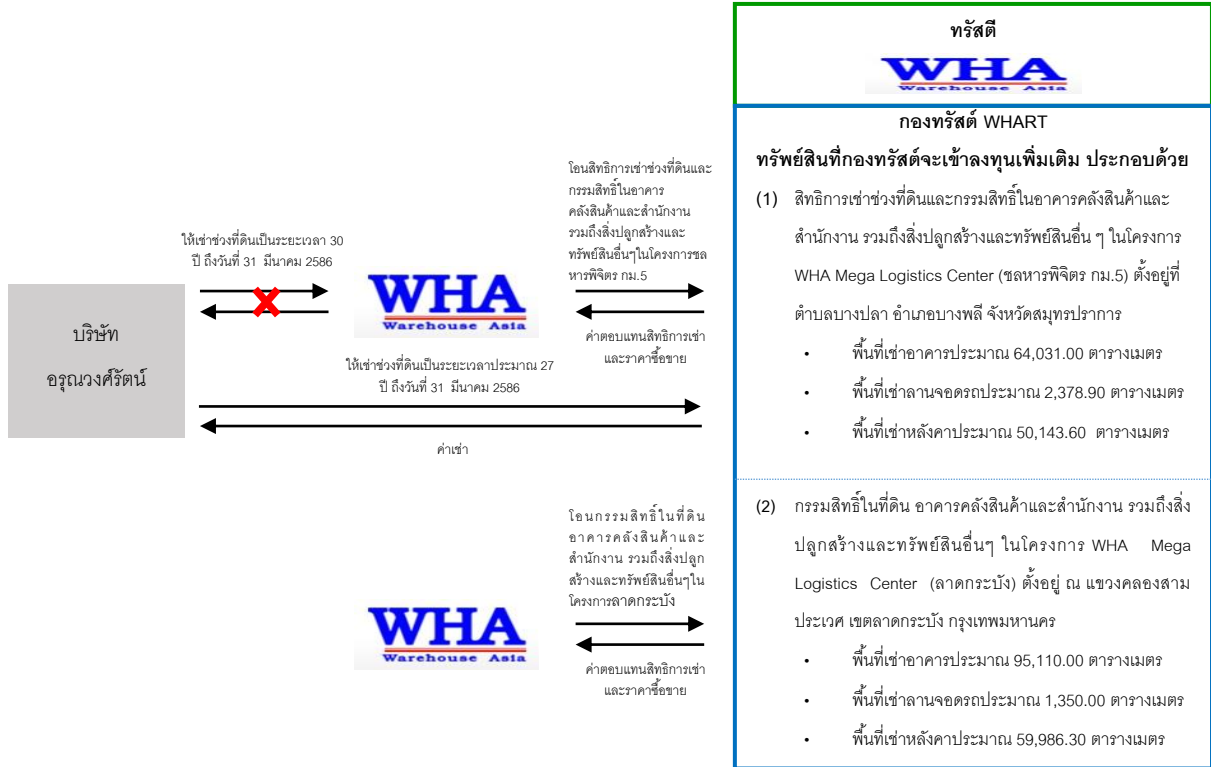
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะแต่งตั้งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับเช่าและค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด รวมตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า ค่าตอบแทนจากการให้บริการที่เกี่ยวข้องและค่าตอบแทนการให้สิทธิตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด การดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พรบ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจ หรือประกอบธุรกิจเองอีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย



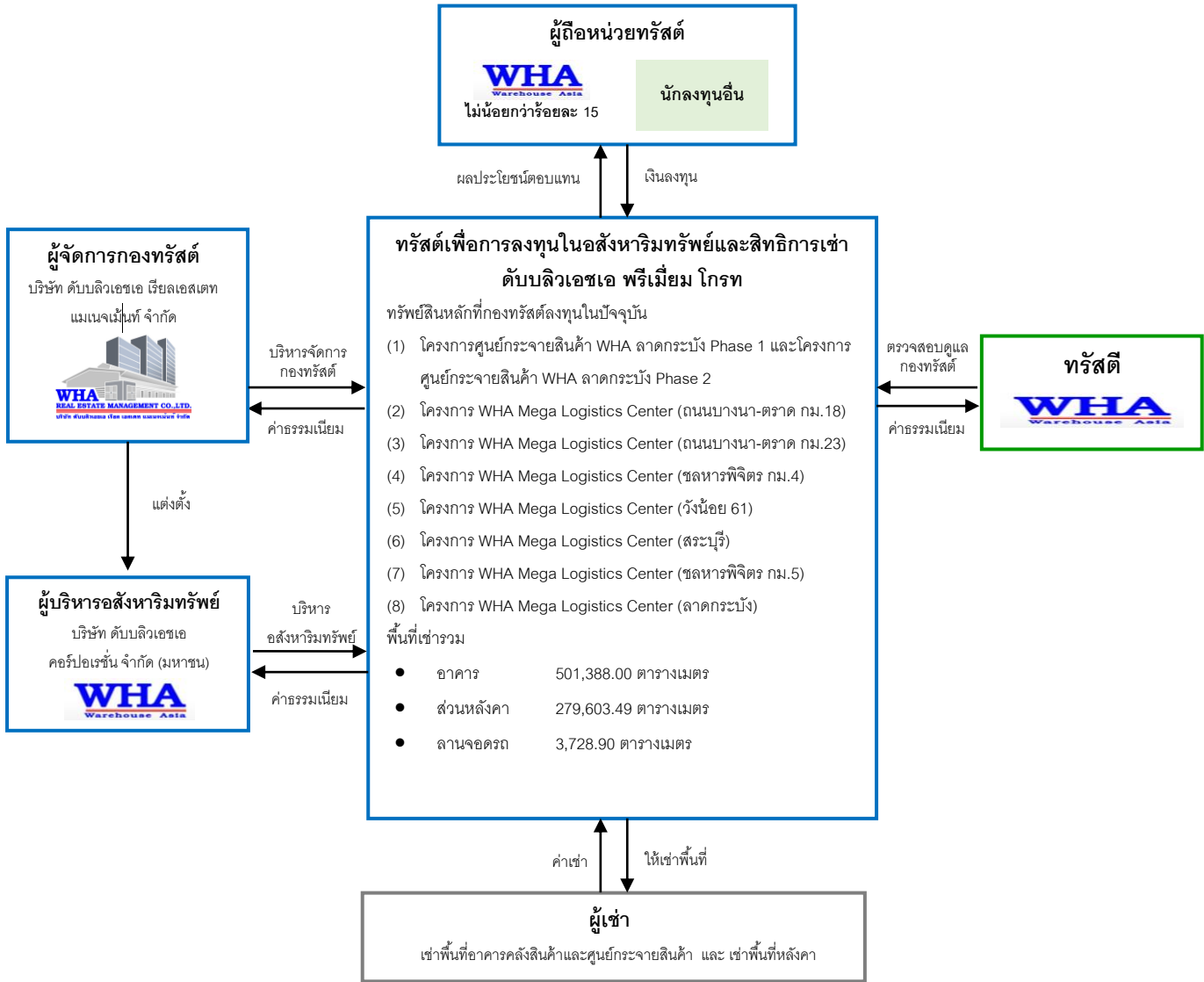
(2) โครงสร้างของกองทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

โครงสร้างของกองทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่สองสามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



(3) โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โครงสร้างของกองทรัสต์จะเป็นไปตามแผนภาพที่ปรากฏด้านล่าง ดังนี้



**หมายเหตุ:** ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ซึ่งรวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น) จะคงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ตลอดระยะเวลาสาม (3) ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการในการเพิ่มทุนครั้งที่สองมีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ สามารถดูเงื่อนไขข้อตกลงการถือครองหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมได้จากสรุปร่างสัญญาตกลงกระทำการในข้อ 2.4.2

## 8.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์” และจะเข้าเป็น “ผู้จัดการกองทรัสต์”)</li> <li>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“ทรัสต์”)</li> </ol>
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	<ol style="list-style-type: none"> <li>เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์แล้ว</li> <li>กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลโดยเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์</li> <li>การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญา</li> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมายตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</li> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ol>
ชื่ออายุประเภทและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> <li>ชื่อของกองทรัสต์คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ WHART</li> <li>กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>3. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</p> <p>4. เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงการให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่าและการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วยในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญานี้ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>5. รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ค่าเช่า (ซึ่งหมายความรวมถึงค่าบริการ) การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง</p> <p>6. กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปีและรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557</p>
<p><b>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์</b></p>	<p>ในเบื้องต้น เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นของกองทรัสต์ ได้แก่ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกโดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ</p> <p>ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นและเงินประกันการเช่า รวมทั้งกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นอกจากนี้ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>
<p><b>หน่วยทรัสต์</b></p>	<p>สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วยหน่วยละเท่าๆกันเรียกว่าหน่วยทรัสต์โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ 10 บาท หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p> <p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p><b>การเพิ่มทุนของกองทรัสต์</b></p>	<p>กองทรัสต์จะเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุนโดยจะต้องออกหน่วยทรัสต์เป็นหน่วยเต็ม (จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้) รวมทั้งในกรณีที่จะออกหน่วยทรัสต์หากจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ยังกั้นของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ยังกั้นของผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งต้อความเสี่ยงในวาระที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p>
<p><b>เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>เหตุในการเพิ่มทุนได้แก่การเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป เพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ และเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นขอให้มีการเพิ่มทุน</li> <li>การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องโดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้อนุมัติการเพิ่มทุน</li> <li>ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด ทั้งนี้การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปี นับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</p> <p>4. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามข้อสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p>
<p><b>การลดทุนชำระแล้ว</b></p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด และตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p><b>ผู้ถือหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน</p> <p>2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ โดยพิจารณาสถานะเงินสด ค่าใช้จ่าย และค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</p> <p>4. ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญาฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3</p> <p>5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อินทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด</p> <p>6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น</p> <p>7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาที่กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี</p> <p>8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน</p> <p>11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา และกฎหมายหลักทรัพย์</p> <p>12. สิทธิประโยชน์อื่นๆ เช่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน</p>
<p><b>การโอนหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>การลงทุนของกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง</li> <li>2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายข้อจำกัดการลงทุนรวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้</li> <li>3. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่สัญญากำหนด เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ฯลฯ รวมทั้งต้องเป็นไปตามระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญาเช่นต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ</li> <li>4. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่สัญญากำหนด เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาฉบับนี้ทั้งนี้การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนด (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้นหรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมนอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้วยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</li> <li>5. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักกองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น</li> </ol>
<p><b>การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</b></p>	<p>การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าเท่านั้นห้ามเข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น ธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น</li> <li>2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไป</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองเช่นธุรกิจโรงพยาบาลเป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า</p> <p>3. ห้ามมิให้กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (full replacement cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p>
<p><b>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</b></p>	<p>1. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้เท่านั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</li> <li>(ข) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>(ค) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแลซ่อมบำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือ สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(ง) กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของ กองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหา ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการ ของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(จ) กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>(ข) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการ กองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการโดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัย สถาบัน การเงินหรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ข) การออกตราสารหรือ หลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มี ลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัด กับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญา และตามที่กฎหมาย กำหนด</p> <p>4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและ เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</p> <p>5. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดย คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณา ถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระ ผูกพันจากนั้นนำเสนอต่อ ทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ และทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพัน กองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของ กองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกัน การกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในการให้ หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้ หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>จากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่มีผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่</p> <p>6. ในกรณีการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p> <p>7. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไกล่อนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) ไม่ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น ไม่มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง และไม่มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p>
<p><b>การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก</li> <li>2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง</li> <li>3. ต้องดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบตามที่กำหนดในสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>4. ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</li> <li>5. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา</li> <li>ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้ดำเนินการขออนุมัติเข้าทำรายการดังนี้                     <ol style="list-style-type: none"> <li>ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์</li> <li>ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่ง (1) ล้านบาทและตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม(0.03)ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไปแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย และ                         <ol style="list-style-type: none"> <li>ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>
<p><b>การทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์                     <ol style="list-style-type: none"> <li>เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</li> <li>มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14)</li> </ol> </li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>วัน</p> <p>(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 2 (ค) ข้างต้นในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p>
<p><b>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</b></p>	<p>1. ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญาฯ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ โดยการไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้องครบถ้วนเป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จปกปิดข้อมูลที่ต้องแจ้งให้ทราบหรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์จนเป็นเหตุให้เกิดความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อกองทรัสต์หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่หน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการชดเชยค่าปรับหรือความเสียหายดังกล่าวต่อกองทรัสต์ หรือต่อหน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ได้รับ ความเสียหายโดยตรง แล้วแต่กรณี</p> <p>2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้วในกรณีที่มีประกาศหรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลหรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศหรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p>
<p><b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาวะผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) ของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>3. หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>
<p><b>การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้นให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น</p> <p>2. เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</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 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>2.7 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>2.8 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>2.9 การเลิกกองทรัสต์</p> <p>2.10 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p>



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดมีสิทธิเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>5. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>6. ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์</p> <p>7. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญาที่กำหนด</p> <p>ในกรณีตามข้อ 4 และข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือทรัสต์แล้วแต่กรณีให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้</p> <p>8. การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุมโดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานที่ประชุม</p> <p>8. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</li> <li>(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</li> <li>(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทหรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</li> <li>(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>(8) การเลิกกองทรัสต์</li> </ol>
<p><b>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนการจัดการกับประโยชน์ตอบแทนและสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีและจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์เพราะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว</p> <p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 29/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีมีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>แทนโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้นโดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดสิ่งการหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น</p> <p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติมีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนตามสัญญา</p>
<p><b>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบ ทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคลมีอำนาจและความสามารถทางกฎหมายรวมทั้งมีสิทธิในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน หรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินและมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาและตามพระราชบัญญัติทรัสต์</li> <li>2. การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งแต่วันการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.</li> <li>3. ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (ข)</li> <li>(ข) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตาม</li> </ol> </li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่</li> <li>- มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว</li> </ul> <p>(2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม</p> <p>4. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาที่ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <p>5. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำหรือการงดเว้นกระทำใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริตและได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ที่มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง</p> <p>6. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง</p> <p>7. ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ ทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>
<p><b>การจำกัดความรับผิดของทรัสต์และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์</b></p>	<p>ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดไว้โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้</p>
<p><b>การแต่งตั้งเงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่จะต้องกระทำโดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</li> <li>เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่</li> <li>(ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล</li> <li>(ค) ทรัสต์เลิกกิจการและชำระบัญชี</li> <li>(ง) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</li> <li>(จ) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือกฎหมาย และทรัสต์</li> </ul> </li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ดีไม่อาจเยียวยาแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว</p> <p>3. หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ว่าในกรณีใดก็ตามสัญญาที่ยังคงมีผลบังคับใช้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่ไม่ได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม</p> <p>4. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p>
<p><b>ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์</b></p>	<p>1. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นหรือขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>2. หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือ เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่เจ้านาย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้</p> <p>3. ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นหรือขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว</p> <p>(ข) ในกรณีนี้เป็นการทำธุรกรรมเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญานี้และประกาศ สร. 27/2557</p> <p>4. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้อง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>สามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>(ข) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p>
<p><b>หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวงเงินประกันภัยที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะกำหนด</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>การเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ได้แก่                     <ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก</li> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา</li> <li>สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ทั้งนี้ตามประกาศสช. 29/2555</li> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม</li> </ol> </li> <li>ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่หรือให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา</li> <li>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณีสามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วยนอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายหลังจากการลาออกตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ด้วย</li> </ol>
<p><b>ความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ของ ผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<p>การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นี้ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555</li> <li>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของ</li> </ol>



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 3 ของประกาศ ทจ. 49/2555</p>
<p><b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์                      ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัสต์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรงโดยจะเรียกเก็บได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญา</li> <li>2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่                     <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)</li> <li>(2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</li> <li>(3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ให้ เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</li> <li>(4) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</li> <li>(5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</li> </ol> </li> </ol>
<p><b>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. และตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์</li> <li>3. การแก้ไขสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นได้ชัดแจ้งคู่สัญญาสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหรือระเบียบ</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หรือคำสั่ง</p> <p>5. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิมและไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินสมควร หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์</p>
<p><b>การเลิกกองทรัสต์</b></p>	<p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้า (35) ราย</li> <li>2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาทหรือไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</li> <li>3. กรณีมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ในกรณีดังกล่าวนี้ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</li> <li>4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้วแต่มีอาจแต่งตั้งได้</li> <li>5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้</li> </ol>

### 8.3 ช่องทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขอคืนสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอคู่มือสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ในเวลาทำการ  
 ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

#### 8.4 ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก)\*<sup>1</sup>

ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	15.00* <sup>2</sup>
สำนักงานประกันสังคม	11.51
ธนาคาร ออมสิน	6.05
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5.88
บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5.33
บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	4.13
บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3.02
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3.02
HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD	2.20
มหาวิทยาลัยขอนแก่น	1.97
<b>รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก</b>	<b>58.11</b>
<b>ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น</b>	<b>41.89</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> ข้อมูล ณ วันปิดสมุดผู้ถือหุ้นทรัสต์วันที่ 11 สิงหาคม 2559

\*<sup>2</sup> ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นถือครองหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงในสัญญากระทำกร โดยจะถือและรักษาสัดส่วนการ  
 ถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ที่มีการ  
 ออกและเสนอขาย เป็นเวลา 3 ปีนับจากวันที่สัญญาจะมีผลบังคับใช้ โดยสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์นี้คิดเป็น  
 ร้อยละ 7.05 จากการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 11 ธันวาคม 2559 และร้อยละ 7.95  
 จากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 28 ธันวาคม 2559

**9. ผู้จัดการกองทรัสต์****9.1 ข้อมูลทั่วไป**

บริษัทฯ ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ มีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดสรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

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

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

## 9.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

### 9.2.1 ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	99,997	99.997%
2.	นายสมยศ อนันตประยูร	1	0.001%
3.	นางสาวจวีพร จารุกรสกุล	1	0.001%
4.	นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	1	0.001%
	<b>รวม</b>	<b>100,000</b>	<b>100.00%</b>

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

### 9.2.2 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คือ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ต่อไปนี้จะรวมเรียก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น<sup>25</sup> ว่า “กลุ่มดับบลิวเอชเอ”) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

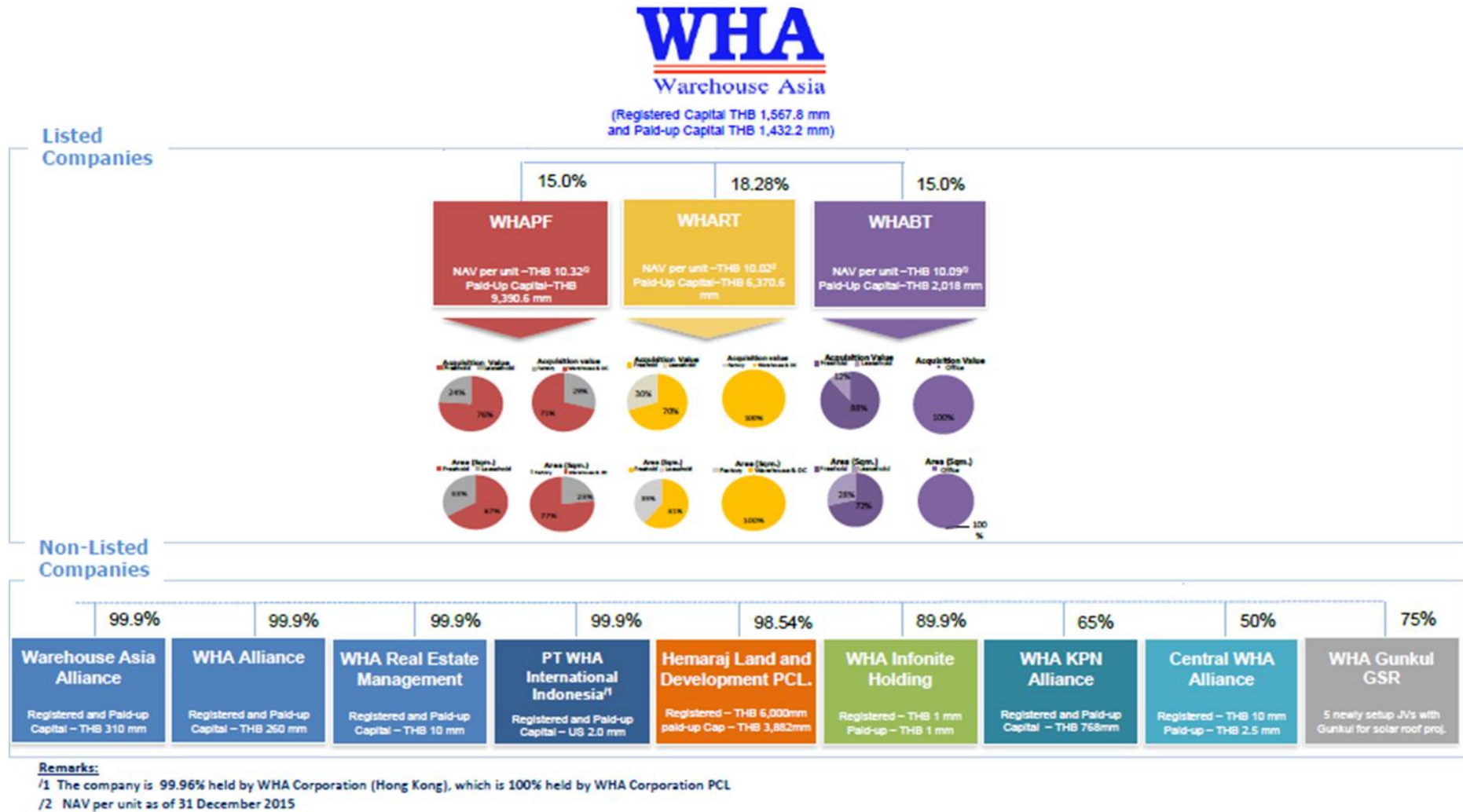
#### (1) ข้อมูลทั่วไปของลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของกลุ่มดับบลิวเอชเอ

กลุ่มดับบลิวเอชเอ เริ่มดำเนินธุรกิจหลักในฐานะผู้พัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานให้เช่า โดยพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ซึ่งส่วนมากจะเป็นโครงการขนาดใหญ่เพียงอย่างเดียว ต่อมาในปัจจุบันกลุ่มดับบลิวเอชเอ ได้มีการขยายขอบเขตผลิตภัณฑ์โดยการพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) เพิ่มเติม โดยอยู่ภายใต้โครงการ Warehouse Farm เพื่อให้บริการทั้งในรูปแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่มที่มีลักษณะเฉพาะ เช่น การสำรองพื้นที่ต่อขยายเพื่อใช้งานในอนาคต และแบบ Ready-Built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการของตลาดได้ทันทั่วทั้ง

<sup>25</sup> บริษัทที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นเกินร้อยละ 50

ทั้งนี้ นอกเหนือจากการพัฒนาในเชิงคุณภาพสินค้าและบริการแล้ว กลุ่มดับบลิวเอชเอยังต่อยอดธุรกิจจากการที่กลุ่มดับบลิวเอชเอ ได้เข้าไปซื้อหุ้นของบริษัท เหมราชฯ และได้มาซึ่งหุ้นจำนวนร้อยละ 92.88 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เหมราชฯ เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 และเพิ่มเติมสัดส่วนการถือหุ้นเป็น จำนวนร้อยละ 98.54 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เหมราชฯ จากการเข้าทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญในส่วนของที่เหลือของบริษัท เหมราชฯ เมื่อวันที่ 3 ธ.ค. 2558 ถึงวันที่ 9 ก.พ. 2559 จากการเข้าไปซื้อหุ้นของบริษัท เหมราชฯ ดังกล่าว ทำให้กลุ่มดับบลิวเอชเอ สามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้ครบวงจรมากขึ้น ทั้งในด้านธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม อันเป็นการขยายธุรกิจในแนวตั้ง (Vertical Integration) และธุรกิจโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เข้า ซึ่งถือเป็นการขยายธุรกิจในแนวราบ (Horizontal Integration) และยังเป็นผลให้กลุ่มดับบลิวเอชเอ มีฐานรายได้ประจำ (Recurring income) ที่สูงขึ้น จากธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค และธุรกิจไฟฟ้า ซึ่งบริษัท เหมราชฯ ได้ร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการผลิตไฟฟ้าชั้นนำที่หลากหลาย นับเป็นการต่อยอดธุรกิจด้านพลังงานของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ริเริ่มในการพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา หรือ Solar PV Rooftop ที่กลุ่มดับบลิวเอชเอ ได้ร่วมลงทุนกับบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)

(2) โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของกลุ่มดับบลิวเอชเอ



ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559

โดยกลุ่มฉบับลิวเอชเอ สามารถจำแนกส่วนธุรกิจได้เป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ (1) ธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Estate) (2) ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน พัฒนา และบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Logistics Properties) (3) ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) และ (4) ธุรกิจให้บริการด้านไฟฟ้า (Power)

**1) ธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Estate)**

โดย ณ สิ้นปี 2558 บริษัท เหมราชฯ ได้พัฒนาและบริหารจัดการโครงการนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม รวม 8 แห่ง และเหมราชโลจิสติกส์พาร์คและเหมราชอาร์บีเอฟพาร์ค รวม 5 แห่ง ดังต่อไปนี้

นิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม	เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค
1) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	1) เขตอุตสาหกรรมเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 จังหวัดชลบุรี
2) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2	2) เขตอุตสาหกรรมเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด
3) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด	3) เขตอุตสาหกรรมเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 3 ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)
4) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด)	4) เขตอุตสาหกรรมเหมราชโลจิสติกส์ 4 จังหวัดระยอง
5) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	5) เขตอุตสาหกรรมโรงงานสำเร็จรูปเหมราชอาร์บีเอฟพาร์ค 1 ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี
6) เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี	
7) เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชระยอง และ	
8) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด 2	

**2) ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน พัฒนา และบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Logistics Properties)**

ทั้งนี้ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน พัฒนา และบริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถจำแนกได้เป็น 4 ประเภท ดังต่อไปนี้

(ก) **ธุรกิจการพัฒนายอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ**

- **โครงการที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) :** กลุ่มฉบับลิวเอชเอดำเนินธุรกิจพัฒนาและให้เช่าโครงการขนาดใหญ่ตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยเน้นที่ทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ โดยสัญญาเช่าของโครงการที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่มีอายุโดยเฉลี่ยมากกว่า 3 ปี ทั้งนี้ลักษณะของโครงการที่ทางกลุ่มฉบับลิวเอชเอรับพัฒนา อาทิ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานขนาดใหญ่
- **โครงการ Warehouse Farm :** กลุ่มฉบับลิวเอชเอเริ่มพัฒนาโครงการ Warehouse Farm ภายใต้ชื่อโครงการ Mega Logistics Center โดยโครงการ Warehouse Farm ของกลุ่มฉบับลิวเอชเอจะประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบ



สำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูง โดยส่วนใหญ่ โครงการประเภท Built-to-Suit ใน Warehouse Farm จะมีขนาดโครงการตั้งแต่ 10,000 ถึง 16,000 ตารางเมตร ในขณะที่พื้นที่เช่าของโครงการสร้างแบบ Ready-Built จะมีขนาดเล็กกว่าโดยมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยต่ออาคารตั้งแต่ 3,000 ถึง 5,000 ตารางเมตร ถึงแม้ว่าจะมีขนาดเล็กกว่าโครงการแบบ Built-to-Suit แต่ยังคงรูปแบบและมาตรฐานของอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีคุณภาพสูงซึ่งเป็นแนวทางหลักในการดำเนินธุรกิจ โดย กลุ่มดับบลิวเอชเอได้สังเกตเห็นว่าโครงการ Warehouse Farm จะช่วยรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้านักค้าปัจจุบัน และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่

- **โครงการคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built Factories, Ready-Built Warehouses) :** โครงการคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูป เป็นโครงการภายใต้บริษัท เหมราชฯ ซึ่งมุ่งรองรับตลาดการเข้ามาลงทุนของกลุ่มอุตสาหกรรม SMEs จึงริเริ่มผลิตภัณฑ์คลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปภายในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อตอบสนองความต้องการในการลงทุนของผู้ประกอบการที่ต้องการเริ่มกิจการด้วยความเสี่ยงต่ำ และต้องการความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจสูง โดยดำเนินการภายใต้ชื่อเหมราชโลจิสติกส์พาร์คและเหมราชอาร์บีเอฟพาร์ค
- **โครงการอื่นๆ :** โครงการอื่นๆ อาทิเช่น โครงการที่กลุ่มบริษัทฯ ลงทุนเพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงและให้เช่า และ โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น

(ข) ธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

กลุ่มดับบลิวเอชเอมีนโยบายชัดเจนในการจำหน่ายสินทรัพย์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคตของกลุ่มดับบลิวเอชเออย่างต่อเนื่อง โดยที่ผ่านมา กลุ่มดับบลิวเอชเอจำหน่ายให้เข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แควร์เฮาส์ ฟินด์ (“WHAPF”) ต่อมาภายหลังกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องจะมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มดับบลิวเอชเอจึงพิจารณาจัดตั้งและจำหน่ายสินทรัพย์เข้าสู่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART”) ด้วย

(ค) ธุรกิจการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มดับบลิวเอชเอมีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (WHAPF) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (WHART) ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 15 ถึง 20 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลที่สม่ำเสมอ อย่างไรก็ตาม การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (WHAPF) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (WHART) นั้นจะขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินลงทุน และจำนวนเงินที่ระดมทุนได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ นอกจากนี้ กลุ่มดับบลิวเอชเอยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการ

ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้บริษัทมีรายได้ประจำจากค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอันใกล้

(ง) ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์

กลุ่มดับบลิวเอชเอ ได้จัดตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเพื่อดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทดังกล่าวจะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทจัดการกองทรัสต์ ยังจะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามมูลค่าทรัพย์สินอีกด้วย

3) ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities)

กลุ่มดับบลิวเอชเอ ดำเนินธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) ภายใต้บริษัท เหมราชฯ ซึ่งเป็นผู้ให้บริการจำหน่ายน้ำดิบ (Raw Water) น้ำเพื่อการอุตสาหกรรมในรูปแบบ Clarified Water และน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมในรูปแบบ Potable Water ให้แก่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมทั้ง 8 แห่ง แต่เพียงเจ้าเดียว โดยเป็นการให้บริการผ่านบริษัทย่อยคือ บริษัท เหมราช วอเตอร์ จำกัด และบริษัท เหมราช คลีน วอเตอร์ จำกัด นอกจากนี้ บริษัท เหมราชฯ ยังให้บริการระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียจากโรงงานต่างๆ ในนิคมอุตสาหกรรม โดยน้ำเสียจะถูกระบายมาตามท่อระบายน้ำเสีย และเข้าบ่อบำบัดน้ำที่ฝังไว้ใต้ดินตามแนวถนน แล้วมาลงที่โรงบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง (Central Waste Water Treatment Plant) เพื่อทำการบำบัดน้ำเสียจนมีคุณภาพน้ำทิ้งได้ตามมาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรมก่อนที่จะระบายน้ำทิ้งหรือนำไปใช้เป็นประโยชน์ต่อไป

ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคดังกล่าวนับเป็นการสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ที่สำคัญให้กับบริษัท เหมราชฯ และกลุ่มดับบลิวเอชเอ โดยมีการเติบโตอย่างมีเสถียรภาพตามการเติบโตทางธุรกิจของผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมและการเติบโตอย่างก้าวกระโดดจากการเพิ่มจำนวนของผู้ประกอบการ ตลอดจนการเพิ่มจำนวนโรงไฟฟ้าที่ดำเนินการในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม

4) ธุรกิจให้บริการด้านไฟฟ้า (Power)

กลุ่มดับบลิวเอชเอ สามารถจำแนกธุรกิจให้บริการด้านไฟฟ้า (Power) ออกเป็น 2 กลุ่มหลัก กล่าวคือ ธุรกิจลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้บริการด้านไฟฟ้าสำหรับนิคมอุตสาหกรรม โดยให้บริการผ่านบริษัท เหมราชฯ และธุรกิจลงทุนและพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) ในโครงการคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าของกลุ่มบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) ธุรกิจลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการด้านไฟฟ้าสำหรับนิคมอุตสาหกรรม

บริษัท เหมราชฯ ดำเนินธุรกิจลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการด้านไฟฟ้าสำหรับ นิคมอุตสาหกรรม ทั้งในโรงไฟฟ้าประเภทผู้ผลิตไฟฟ้าอิสระ (Independent Power Producer : IPP) โดยเข้าถือหุ้นร่วมกับกลุ่มบริษัท โกลด์ พลังงาน จำกัด (มหาชน) และโรงไฟฟ้าประเภท ผู้ผลิตไฟฟ้าขนาดเล็ก (Small Power Producer : SPP) โดยเข้าถือหุ้นร่วมกับกลุ่มบริษัท บี. กริม เพาเวอร์ จำกัด และกลุ่มบริษัท กอล์ฟ เจพี จำกัด ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2558 บริษัท เหมราชฯ มี โรงไฟฟ้าที่เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้ว จำนวน 4 แห่ง จำแนกเป็น โรงไฟฟ้า IPP จำนวน 3 แห่ง และโรงไฟฟ้า SPP จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นจำนวนกำลังการผลิตสุทธิปรับปรุงตามสัดส่วน การถือหุ้น 317.6 เมกะวัตต์ (จากจำนวนกำลังการผลิตรวมทั้งสิ้น 1,652 เมกะวัตต์)

- (ข) ธุรกิจลงทุนและพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)  
 ธุรกิจลงทุนและพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) เป็นธุรกิจที่กลุ่มดับบลิวเอชเอ ได้ริเริ่มขึ้นในปี 2556 เนื่องจากกลุ่มดับบลิวเอชเอ เล็งเห็นว่า ธุรกิจดังกล่าวมีศักยภาพในการเติบโตสูง มีแหล่งรายได้ที่แน่นอนและมั่นคงในระยะยาวโดยที่ มีความเสี่ยงต่ำ สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มโดยต่อยอดจากธุรกิจหลัก และยังคงสอดคล้องกับ ปณิธานของกลุ่มบริษัทฯ ในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมภายใต้แนวคิดพลังงานสีเขียว (Green Energy) โดยที่กลุ่มดับบลิวเอชเอ ได้ดำเนินการติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคาอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่มีอยู่เดิมและสามารถรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมา นอกจากนี้ แผงโซลาร์ยังช่วยสร้างคุณประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้เช่า เนื่องจากแผงโซลาร์จะทำ หน้าที่เป็นฉนวนกันความร้อนอีกชั้นหนึ่งให้กับหลังคาของอาคารคลังสินค้า

- (3) **สรุปข้อมูลสำคัญและลักษณะการดำเนินธุรกิจของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกลุ่ม ดับบลิวเอชเอ** (ที่มา: รายงานประจำปี 2558 ของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น)

(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	1,567,773,018.60 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,432,243,007.70 (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558)
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 0.10 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 6 พฤษภาคม 2559)

**ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก)**

ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด	19.60
นางสาวจรีพร จารุกรสกุล	11.34
STATE STREET BANK EUROPE LIMITED	7.70
นายสมยศ อนันตประยูร	7.62
นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	6.11
CREDIT SUISSE AG, SINGAPORE BRANCH	5.74
UBS AG HONG KONG BRANCH	2.95
บริษัทหลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด - HEDGING FOR OTC PRODUCT	2.91
นางสาวจาวรรณ จารุกรสกุล	2.11
บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	2.05
<b>รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก</b>	<b>68.13</b>
<b>ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น</b>	<b>31.87</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

**รายชื่อคณะกรรมการ**

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานคณะกรรมการบริษัท
2. นางสาวจรีพร จารุกรสกุล	กรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายจักรกฤษณ์ ไชยสนธิ	กรรมการบริษัท
4. นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการบริษัท
5. นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริษัท
6. นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการบริษัท
7. นายเดวิด ริชาร์ด นารีโดน	กรรมการบริษัท
8. นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการบริษัท
9. นายไกรศักดิ์ อัครฉัตรโรจน์	กรรมการบริษัท
10. นายพิชิต อัคราทิตย์	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
11. นาย สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อ	ตำแหน่ง
12. ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
13. นาย อภิชัย บุญธีรพร	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม-31 ธันวาคม

เว็บไซต์ [www.wha.co.th](http://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

(3.2.4) WHA Corporation (International) Company Limited

ประเภทธุรกิจ	Holding Company
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	
เลขทะเบียนบริษัท	125698
ทุนจดทะเบียน	USD 10,000
มูลค่าที่ตราไว้	1 USD ต่อหุ้น

(3.2.5) WHA Corporation (Hong Kong) Company Limited

ประเภทธุรกิจ	Holding Company
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	UNIT 903A, 9/F YUE XIU BLDG 160-174 LOCKHART RD WANCHAI HONG KONG
เลขทะเบียนบริษัท	2163668
ทุนจดทะเบียน	USD 10,000
มูลค่าที่ตราไว้	1 USD ต่อหุ้น

(3.2.6) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

ประเภทธุรกิจ	Holding Company
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมือง สมุทรปราการ
เลขทะเบียนบริษัท	0115558003005
ทุนจดทะเบียน	20,000,000,000
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	20,000,000,000
มูลค่าที่ตราไว้	25 บาทต่อหุ้น

(3.2.7) บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ	พัฒนานิคมอุตสาหกรรม พร้อมระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานสำเร็จรูปเพื่อเช่าและขายสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	9 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 18 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
เลขทะเบียนบริษัท	0107536000676

ทุนจดทะเบียน	6,000,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,882,074,476.40
มูลค่าที่ตราไว้	0.40 บาทต่อหุ้น

(3.2.8) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท โฮลดิ้ง จำกัด

ประเภทธุรกิจ	เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการให้บริการศูนย์บริการระบบข้อมูลสารสนเทศ และธุรกิจด้านดิจิทัล
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

(3.2.9) PT WHA Corporation (International) Indonesia

ประเภทธุรกิจ	เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจในประเทศอินโดนีเซีย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมือง สมุทรปราการ
ทุนจดทะเบียน	2,000,000 เหรียญสหรัฐ
มูลค่าที่ตราไว้	10 เหรียญสหรัฐต่อหุ้น

(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) กลุ่มดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ

ประเภทธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนจดทะเบียนชำระ แล้ว (บาท)
บริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโฮลาร์รูฟ 1 จำกัด	11,500,000	11,500,000
บริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโฮลาร์รูฟ 2 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโฮลาร์รูฟ 3 จำกัด	14,500,000	14,500,000
บริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโฮลาร์รูฟ 4 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโฮลาร์รูฟ 5 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโฮลาร์รูฟ 6 จำกัด	14,500,000	14,500,000
บริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโฮลาร์รูฟ 8 จำกัด	100,000	100,000
บริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโฮลาร์รูฟ 9 จำกัด	100,000	100,000
บริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโฮลาร์รูฟ 10 จำกัด	15,500,000	3,875,000
บริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโฮลาร์รูฟ 16 จำกัด	100,000	100,000
บริษัท ฉบับลิวเอชเอ กันกุล กรีนโฮลาร์รูฟ 17 จำกัด	16,000,000	16,000,000

(3.4) การลงทุนอื่นที่กลุ่มฉบับลิวเอชเอ มีสิทธิ์ความเป็นเจ้าของร้อยละ 10 ขึ้นไป

(3.4.1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ฉบับลิวเอชเอ แพลทอริแอนด์  
แวร์เฮาส์ฟันด์

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสน ใน เขตพญาไท กทม. 10400
ทุนจดทะเบียน	13,560,600,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	9,390,600,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหน่วย

(3.4.2) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

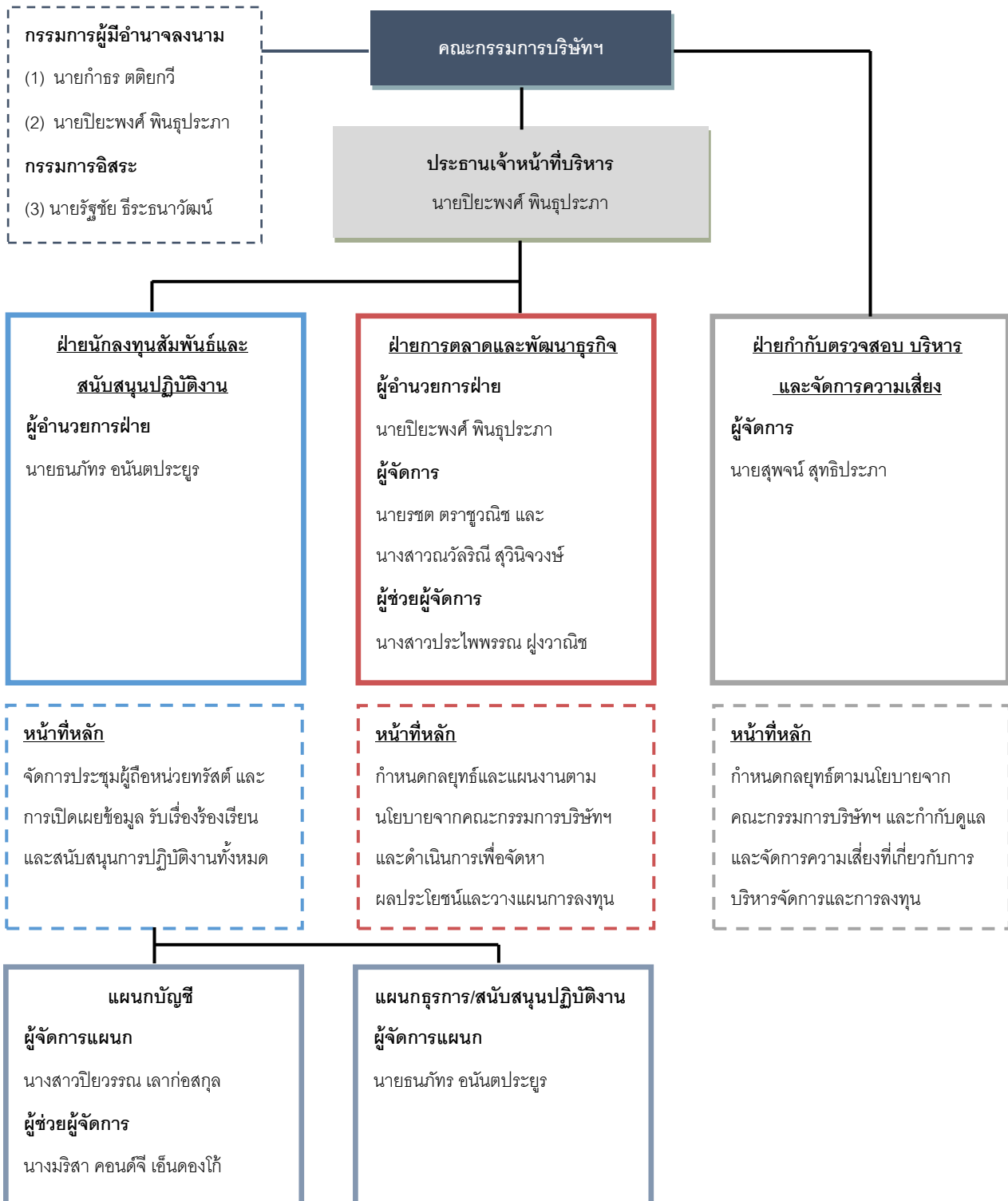
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
ทุนจดทะเบียน	6,370,624,927.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	6,370,624,927.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2559	9.4454 บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถค้นหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกลุ่มฉบับลิวเอชเอได้จาก [www.wha.co.th](http://www.wha.co.th) และเว็บไซต์ของ  
ตลาดหลักทรัพย์ที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)



### 9.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร และบุคลากร ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการดำเนินงานและประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถพิจารณาตามสายการบังคับบัญชาและการรายงานได้ดังนี้



**คณะกรรมการบริษัทฯ**

<b>นายกำธร ตติยกุล</b>	
<b>ตำแหน่ง</b>	ประธานกรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
<b>วุฒิการศึกษา</b>	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย Bridgeport Connecticut ประเทศสหรัฐอเมริกา
<b>นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา</b>	
<b>ตำแหน่ง</b>	กรรมการ(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
<b>วุฒิการศึกษา</b>	วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย City สหราชอาณาจักร
<b>ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน</li> <li>• ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนาโครงการใหม่</li> <li>• วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน</li> </ul> <p>โดยทำงานในตำแหน่ง:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investment Officer บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2551 ถึง พ.ศ. 2552</li> <li>- Assistant Fund Manager สำนักงานประกันสังคม ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2552 ถึง พ.ศ. 2556</li> <li>- Senior Manager Business Development บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2556 ถึง พ.ศ. 2557</li> <li>- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ พ.ศ. 2558 เป็นต้นมา</li> </ul>
<b>นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์</b>	
<b>ตำแหน่ง</b>	กรรมการอิสระ
<b>วุฒิการศึกษา</b>	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย California State ประเทศสหรัฐอเมริกา

### ผู้บริหาร

นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	
ตำแหน่ง	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ
วุฒิการศึกษา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย City สหราชอาณาจักร
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน</li> <li>ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนาโครงการใหม่</li> <li>วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน</li> </ul> โดยทำงานในตำแหน่ง: <ul style="list-style-type: none"> <li>Investment Officer บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2551 ถึง พ.ศ. 2552</li> <li>Assistant Fund Manager สำนักงานประกันสังคม ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2552 ถึง พ.ศ. 2556</li> <li>Senior Manager Business Development บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2556 ถึง พ.ศ. 2557</li> <li>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ พ.ศ. 2558 เป็นต้นมา</li> </ul>
นายธนภัทร อนันตประยูร	
ตำแหน่ง	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
วุฒิการศึกษา	บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำรวจ จัดการ จัดหา จัดซื้อ ประเมินคุณภาพและศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน</li> </ul> โดยทำงานในตำแหน่ง: <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้จัดการฝ่ายประสานงาน บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2545 ถึง พ.ศ. 2550</li> <li>ผู้จัดการฝ่ายประสานงาน บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2554</li> <li>รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2557</li> <li>ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ พ.ศ. 2558 เป็นต้นมา</li> </ul>
นายรัชต ตราชูวนิช	
ตำแหน่ง	ผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ
วุฒิการศึกษา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาบริหารงานและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย Heriot-

	Watt สหราชอาณาจักร
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>วิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้คำแนะนำ รวมถึงทำการสำรวจและวิเคราะห์ตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการติดต่อกับลูกค้าและกำหนดค่าบริการ</li> </ul> <p>โดยทำงานในตำแหน่ง:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เจ้าหน้าที่ประเมิน บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2553 ถึง พ.ศ. 2556</li> <li>เจ้าหน้าที่ประเมินอาวุโส บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2556 ถึง พ.ศ. 2557</li> <li>ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ พ.ศ. 2557 เป็นต้นมา</li> </ul>
<b>นางสาวณวัลริณี สุวินิจวงษ์</b>	
ตำแหน่ง	ผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ
วุฒิการศึกษา	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริหารและหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่ร้านค้าและที่พักอาศัยในกรุงเทพและต่างจังหวัด จัดทำแผนงบประมาณประจำปี และควบคุมการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> <p>โดยทำงานในตำแหน่ง:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาดและลูกค้าสัมพันธ์ บริษัท เอช ที อาร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2537 ถึง 2546</li> <li>ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท ไทยเรียลตี้ คอมเพล็กซ์ จำกัด ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2546 ถึง 2551</li> <li>ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท ริมเพดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2552 ถึง 2555</li> <li>ผู้จัดการฝ่ายบริการงานเช่าและปฏิบัติการ บริษัท เอ็ม เจ อาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2555 ถึง 2559</li> <li>ผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2559 จนถึงปัจจุบัน</li> </ul>
<b>นางสาวประไพพรรณ ฝูงวานิช</b>	
ตำแหน่ง	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ
วุฒิการศึกษา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาการวิเคราะห์การลงทุน) มหาวิทยาลัย Aston สหราชอาณาจักร
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>วิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้คำแนะนำ รวมถึงทำการสำรวจและวิเคราะห์ตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการติดต่อกับลูกค้าและกำหนดค่าบริการ</li> <li>วิเคราะห์ฐานะทางการเงินและโครงการเบื้องต้นเพื่อนำเสนอเงื่อนไขการปล่อยสินเชื่อสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่</li> </ul>

	<p>โดยทำงานในตำแหน่ง:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- เจ้าหน้าที่ประเมิน บริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2553 ถึง พ.ศ. 2556</li><li>- ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาความสัมพันธ์ลูกค้า ธนาคาร ทิสโก้ ฝ่ายธุรกิจขนาดใหญ่กลุ่มลูกค้า บริษัท ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2557 ถึง พ.ศ. 2558</li><li>- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจ เม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ พ.ศ. 2559 เป็นต้นมา</li></ul>
--	---

โดยกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีอำนาจในการจัดการบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน ทั้งนี้รายละเอียดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการอิสระ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งฝ่ายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

### 9.3.1 กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

นายกำธร ตติยภควี และนายปิยะพงศ์ พิณฐประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

### 9.3.2 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของ บริษัทฯ 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 และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับการดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ อาทิเช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ว่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณารายจ่ายความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (9) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาดัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(ข) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการ

บริษัท จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องและประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ

- (1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
  - (1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - (1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ใน อัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - (1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการ ตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (2.1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ บริษัท
    - (2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ที่ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
    - (2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับ อนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
    - (2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้อง ได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อย กว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(2.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

(2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

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

(2.2.3) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

ในกรณีที่ ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

(ข) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน

(10) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัท จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ได้ระบุข้างต้นด้วย



- (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 พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระ
- (จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัท

ย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- (ด) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของ บริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพ นั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (ข) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (ค) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วม บริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่าง เดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (ง) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่จำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายบริหาร
- (ฉ) สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของ บริษัทฯ
- (ช) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (ฌ) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหาร ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (ฐ) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการ ประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคาร พาณิชยกรรม กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปราม การฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมาย ไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิด เกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มี ลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

- (๓) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเป็นการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (2) ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
- (ก) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (ข) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- (จ) พิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
- (1) รายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อนและสิ่งที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข

#### 9.3.4 การประชุมคณะกรรมการ

- (1) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติที่พึงประสงค์ของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัท จะจัดทำบันทึกที่รายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

(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) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- (ฉ) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท
- (ช) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- (ซ) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (ฌ) เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(ญ) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทและกองทรัสต์

(3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนร่วมได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัท จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของบริษัท และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัท จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนร่วมได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัท ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับการบริหารและผู้บริหารของบริษัท ในข้อนี้ให้ความหมายตามมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ได้แก่

(ก) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นบุคคลธรรมดา ให้ความหมายรวมถึง คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร

(ข) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นนิติบุคคล ให้ความหมายรวมถึง นิติบุคคลที่คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารมีอำนาจควบคุม

คำว่า "มีอำนาจควบคุม" หมายถึง การมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ

- (1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด หรือ
- (2) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลหนึ่ง ไม่ว่าจะโดยตรง หรือโดยอ้อม หรือ
- (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ ตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าจะโดยตรงโดยอ้อม

## 9.4 การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

### 9.4.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัท ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ.ทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก บริษัท ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการ

กองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับการดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง</li> <li>จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น</li> <li>ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร</li> <li>ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง</li> <li>การพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดแผนงานและกลยุทธ์ และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์</li> <li>วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น</li> <li>จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน</li> <li>ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์</li> <li>วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</li> <li>วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์</li> <li>กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้า</li> <li>จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์</li> <li>จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</li> <li>ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกักขังเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)</li> <li>ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษา ความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ</li> <li>ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์</li> <li>ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> <li>ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น</li> <li>การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท</li> <li>การควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> <li>การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> <li>งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง</li> </ul>

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ</li> <li>ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม</li> <li>จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น</li> </ul>	

#### 9.4.2 จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

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

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย ดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการติดตามการจับเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> <li>ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing)</li> <li>ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง</li> <li>ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> </ul>

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report)</li> </ul>	<p>รายงานของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการติดตามวิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์</li> <li>ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์                         <ul style="list-style-type: none"> <li>การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร</li> <li>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์</li> <li>การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ</li> <li>การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์</li> </ul> </li> <li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์</li> <li>ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการควบคุมการรับชำระรายได้และการชำระค่าใช้จ่าย</li> </ul>		

## 9.5 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

### 9.5.1 หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม



- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
- (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
  - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้นเพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ที่ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใด ให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ไว้ในหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุน และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

#### 9.5.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่น
- (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกิดที่เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
  - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
  - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ใช้บริการ
  - (ฌ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้บริการ
  - (ฉ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
  - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
  - (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีนี้เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

- (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ 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 ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง 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 ผลตอบแทนของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

(ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

(ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้ง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

(จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

(2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น



- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ ใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- (ฏ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

## 9.6 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

### 9.6.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- (1)<sup>26</sup> กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่
  - (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “เหมราช”)
  - (2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้

<sup>26</sup> ข้อ (1) เป็นข้อความแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2 ลงวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2559

- (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยเหมราช (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม”)
- (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ ติดกับพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรมของเหมราช
- (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราช มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียว หรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราช ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558<sup>27</sup> และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น
- (3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว และ
- (4) อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้อ (1) (2) และ (3) ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้อ (1) (2) และ (3) ดังกล่าว

เพื่อประโยชน์ของข้อนี้ ให้คำต่างๆ ที่ใช้ข้างต้น มีความหมายดังนี้

“อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)” หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นตามลักษณะการใช้งาน รูปแบบของการขนส่ง แบบของอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่มีการเจรจาทำความตกลงกับลูกค้าไว้ล่วงหน้า และหากสัญญาเช่ากับลูกค้าดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าในกรณีใดๆ และนำอาคารดังกล่าวออกให้บุคคลอื่นเช่า ยังคงให้ถือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า

<sup>27</sup> วันที่ 13 ตุลาคม 2558 เป็นวันที่คณะกรรมการบริษัท ฉบับลิวเอชเอ มีมติกำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจของฉบับลิวเอชเอ และ เหมราช ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน

“อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built)” หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นแบบสำเร็จรูปไว้ และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง โดยมีได้มีข้อตกลงหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับแบบหรือลักษณะเฉพาะเจาะจงของอาคารกับลูกค้าไว้เป็นการล่วงหน้า ลูกค้าจะได้พิจารณาจากตัวอย่างอาคารที่สร้างสำเร็จเพื่อประกอบการตัดสินใจว่าจะเช่าหรือไม่ และไม่ว่าจะมีการพัฒนาหรือก่อสร้างตามที่ตกลงกับลูกค้าในภายหลังไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งก็ตาม

“บริษัทย่อย” ให้ความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

“นิคมอุตสาหกรรม” หมายถึง นิคมอุตสาหกรรมประเภทเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

“เขตประกอบการอุตสาหกรรม” หมายถึง พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา ให้เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

“สวนอุตสาหกรรม” หมายถึง เขตพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อการประกอบอุตสาหกรรมและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเรียกชื่อเป็นอย่างไร ซึ่งอาจขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือกฎหมายอื่น หรืออาจไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ใดๆ ตามกฎหมายก็ได้ โดยมีได้จดทะเบียนเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

(2) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.

(2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.

(3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลง

ที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) รายและ

(2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (1) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.

- (7) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- (8) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล/ร่างหนังสือชี้ชวนถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

- (9) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

#### 9.6.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

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

#### 9.6.3 วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
- (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
- (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

- (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
  - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้
    - เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
    - เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
    - เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
    - เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
  - (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องสาระของรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการของความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วแต่กรณี 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 ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ 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 ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหายค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา

### 9.8.3 การลาออกและหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์



หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออกให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้รับประโยชน์ และ ทรัสต์ ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยสี่สิบ (120) วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่ผลใช้ บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ซึ่งมี คุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการ กองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติ หน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

(2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงานระบบงานรายชื่อลูกค้าบัญชีเอกสารและข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไมก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่าง ต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับหรือที่มีลักษณะเป็นการ แข่งขันกันกับธุรกิจของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี อนึ่ง หน้าที่ในข้อนี้ ให้รวมถึงการ ไม่ชักชวนติดต่อหรือดำเนินการใดๆโดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ ลาออกหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์สิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ กับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์
- (ค) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูลแบบร่างบัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอก โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผย ข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมายหรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็น สาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติ ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ

หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงาน  
ใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (ง) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่าง  
ต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### 9.8.4 วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปรากฏ  
เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์. และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30)  
วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ราย  
ใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

## 10. ทรัสต์

### 10.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์	0-2673-3888
โทรสาร	0-2673-3900
Homepage	<a href="http://www.kasikornasset.com">www.kasikornasset.com</a>

### 10.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

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

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 10.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

เป็นไปตามที่กำหนดในส่วนของข้อ 11 ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

11. ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	9.25%	-	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	0.75%	<p><b>อัตราพื้นฐาน :</b></p> <p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไป ภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า ๖ (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และ</p> <p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทาง</p>	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	<p>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)</p> <p>กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>กรณีทรัพย์สินอื่น</p> <p>ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)</p> <p>ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		การเงิน			
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน</li> </ul>	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"> <li>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</li> </ul>	0.50%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	3.00%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้	รายปี	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ได้รวม ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance <sup>28</sup> ) ค่าคอมมิชชั่น ค่า			2.00% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้าง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหาร

<sup>28</sup> ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุง รักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		โฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภค ส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว)			อสังหาริมทรัพย์ 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	4.00%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร เช่น เสาคาน ผนัง พื้น หลังคา เป็นต้น



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	1.00%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.50%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	1.00%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	3.00%	ไม่เกิน 3.00% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	-	2.00%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน	-	-	-	1.00%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และการ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
จัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์					
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ					
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	0.01%	ตามที่ย้ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น	0.01%	ตามที่ย้ายจริง	-	-	-
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.01%	ตามที่ย้ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	0.01%	ตามที่ย้ายจริง	-	-	-
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่า	0.01%	ตามที่ย้ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น					
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	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
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน) Agent or Property Broker) (ถ้ามี (ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	3.00%	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่ เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้า ซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขาย หลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่าย ในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(14) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการ ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่าย จัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น					
(20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่า	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
สินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย					
(22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ ในระหว่างการชำระบัญชีของทรัสต์จนถึงการจดทะเบียน เลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(24) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ: -ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV

11.2 ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก ผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยทรัสต์</li> </ul>	ไม่มี
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน</li> </ul>	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์</li> </ul>	ยกเว้นภายในปีที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการเป็นนายทะเบียน และตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด (ถ้ามี)
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิใน หน่วยทรัสต์</li> </ul>	ยกเว้นภายในปีที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการเป็นนายทะเบียน และตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด (ถ้ามี)
<ul style="list-style-type: none"> <li>อื่นๆ ระบุ</li> </ul>	อัตราค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกันแล้ว



## 12. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 12.1 รายละเอียดการกู้ยืมเงินสำหรับการระดมทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง กองทรัสต์มีนโยบายในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 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 หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาระที่แท้จริง (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 ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาวะผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (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 หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

## 14. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งนี้อยู่ โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

### 14.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

14.1.1 กองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ ตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่<sup>29</sup>

- (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “เหมราช”)
- (2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
  - (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยเหมราช (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
  - (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของเหมราช
  - (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราช มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราช ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558<sup>30</sup> และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าว

<sup>29</sup> ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2 ลงวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2559

<sup>30</sup> วันที่ 13 ตุลาคม 2558 เป็นวันที่คณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ มีมติกำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ และ เหมราช ในส่วนที่เกี่ยวกับ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน

สามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น

- (3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว และ
- (4) อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวกับเรื่องกับทรัพย์สินข้อ (1) (2) และ (3) ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้อ (1) (2) และ (3) ดังกล่าว

เพื่อประโยชน์ของข้อนี้ ให้คำต่างๆ ที่ใช้ข้างต้น มีความหมายดังนี้

**“อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)”** หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นตามลักษณะการใช้งาน รูปแบบของการขนส่ง แบบของอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่มีการเจรจาทำความตกลงกับลูกค้าไว้ล่วงหน้า และหากสัญญาเช่ากับลูกค้าดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าในกรณีใดๆ และนำอาคารดังกล่าวออกให้บุคคลอื่นเช่า ยังคงให้ถือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า

**“อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built)”** หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นแบบสำเร็จรูปไว้ และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง โดยมีได้มีข้อตกลงหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับแบบหรือลักษณะเฉพาะเจาะจงของอาคารกับลูกค้าไว้เป็นการล่วงหน้า ลูกค้าจะได้พิจารณาจากตัวอย่างอาคารที่สร้างสำเร็จเพื่อประกอบการตัดสินใจว่าจะเช่าหรือไม่ และไม่ว่าจะมีการพัฒนาหรือก่อสร้างตามที่ตกลงกับลูกค้าในภายหลังไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งก็ตาม

**“บริษัทย่อย”** ให้มีความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

**“นิคมอุตสาหกรรม”** หมายถึง นิคมอุตสาหกรรมประเภทเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

“เขตประกอบการอุตสาหกรรม” หมายถึง พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษาให้เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

“สวนอุตสาหกรรม” หมายถึง เขตพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อการประกอบการอุตสาหกรรมและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเรียกชื่อเป็นอย่างไร ซึ่งอาจขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือกฎหมายอื่นหรืออาจไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ใดๆ ตามกฎหมายก็ได้ โดยมีได้จดทะเบียนเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

โดยในการลงทุนในทรัพย์สินประเภทดังกล่าวเพิ่มเติม นั้น กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบริษัทย่อยของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

- 14.1.2 กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่น นอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า หากบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 14.1.3 ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ 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. กำหนดในการทำงานเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

## 14.2 การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (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) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (7) หน่วยทรัสต์หรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ในกรณีที่หน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
  - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
  - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทุนอื่นทั้งนี้ 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

14.2.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์

14.2.3 ในกรณีที่ถูกหนีตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ 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. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอ เอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557) สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบดุล (หน่วย : พันบาท)	31 ธ.ค. 2557 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2558 (ตรวจสอบ)	30 มิ.ย. 2559 (สอบทาน)
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	4,406,368.93	9,051,265.49	9,055,082.62
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	70,018.64	260,434.82	135,402.53
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	94,972.12	179,407.76	159,464.32
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	934.89	12,975.17	19,796.44
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	37,339.70	74,162.86	34,577.02
สินทรัพย์อื่น	3,663.26	17,108.40	22,502.42
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,613,297.54</b>	<b>9,595,354.50</b>	<b>9,426,825.35</b>
<b>หนี้สิน</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5,183.49	6,955.21	5,433.95
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	157,219.68	239,891.49	238,713.95
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,322,720.31	2,629,296.44	2,632,824.10
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,776.20	171,382.44	34,586.57
หนี้สินอื่น	3,795.96	5,437.88	6,157.57
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,498,695.64</b>	<b>3,052,963.46</b>	<b>2,917,716.14</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,114,601.90</b>	<b>6,542,391.04</b>	<b>6,509,109.19</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,107,900.00	6,502,733.31	6,392,763.75
กำไร (ขาดทุน) สะสม	6,701.89	39,657.73	116,345.44
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,114,601.90</b>	<b>6,542,391.04</b>	<b>6,509,109.19</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0215	9.8876	9.8374
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	310,790,000	661,670,000	661,670,000

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท)	ปี 2557 (8 ธ.ค.2557 - 31 ธ.ค.2557)	ปี 2558	ม.ค. - มิ.ย. 2559
	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(สอบทาน)
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14,141.25	332,150.20	340,605.33
รายได้ดอกเบี๋ย	233.85	322.28	327.69
<b>รวมรายได้</b>	<b>14,375.10</b>	<b>332,472.48</b>	<b>340,933.02</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	222.83	3,474.68	7,234.37
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	457.87	7,139.76	7,234.37
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	120.63	1,418.34	1,675.35
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	129.43	2,841.44	4,693.39
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,766.46	38,633.09	31,115.44
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>4,697.22</b>	<b>53,507.31</b>	<b>51,952.92</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>	<b>9,677.88</b>	<b>278,965.17</b>	<b>288,980.10</b>
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>			
ดอกเบี๋ยจ่าย	2,975.99	62,330.30	59,404.68
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>6,701.89</b>	<b>216,634.87</b>	<b>229,575.42</b>
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	-	(97,934.97)	(96,182.87)
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	-	158.30	-
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-	(97,776.67)	(96,182.87)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด</b>	<b>6,701.89</b>	<b>118,858.20</b>	<b>133,392.55</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,107,900.00	3,508,800.00	-
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	-	(113,966.69)	(109,969.55)
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	-	(85,902.36)	(56,704.84)
<b>การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด</b>	<b>3,114,601.89</b>	<b>3,427,789.15</b>	<b>(33,281.84)</b>

งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)	ปี 2557 (8 ธ.ค.2557 - 31 ธ.ค.2557)	ปี 2558	ม.ค. - มิ.ย. 2559
	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(สอบทาน)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	6,701.89	118,858.20	133,392.55
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(4,406,368.93)	(4,662,982.41)	-
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(180,000.00)	(100,000.00)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	100,150.88	-
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(934.89)	(12,040.28)	(6,821.27)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(36,064.10)	(36,823.16)	39,585.84
สินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(3,663.26)	(13,445.14)	(5,394.02)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	5,183.49	1,771.72	(1,521.25)
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น(ลดลง)	157,219.68	82,671.81	(1,177.54)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น(ลดลง)	9,192.67	155,043.16	(142,517.77)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	2,430.66	1,641.92	719.69
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง	-	214.00	-
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	1,264.89	19,419.24	19,943.44
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	-	97,934.97	96,182.87
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	2,975.99	62,330.30	59,404.68
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(4,262,061.91)	(4,265,254.79)	91,797.22
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	3,107,900.00	3,508,800.00	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,370,000.00	1,350,000.00	-
เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์	(96,237.01)	(104,068.88)	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(47,330.40)	(46,576.10)	-
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	(2,252.05)	(52,614.99)	(50,155.12)
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	-	(113,966.69)	(109,969.55)
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	-	(85,902.36)	(56,704.84)
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,332,080.54	4,455,670.98	(216,829.51)

งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)	ปี 2557 (8 ธ.ค.2557 - 31 ธ.ค.2557)	ปี 2558	ม.ค. - มิ.ย. 2559
	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(สอบทาน)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	70,018.63	190,416.19	(125,032.29)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-	70,018.63	260,434.82
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	70,018.63	260,434.82	135,402.53

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปี 2557 (8 ธ.ค.2557 - 31 ธ.ค.2557)	ปี 2558	ม.ค. - มิ.ย. 2559
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (พันบาท)	3,114,601.89	6,542,391.04	6,509,109.19
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิสำหรับงวด (ร้อยละ)	0.22	3.52	0.02
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.15	1.59	(0.80)
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.46	9.85	5.23
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	141.47	137.36	0.02
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท)	3,114,601.89	3,375,622.77	6,514,100.77

## การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

### ผลการดำเนินงานปี 2557

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2557 จะเป็นข้อมูลตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์จนถึงวันสิ้นงวด (8 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2557) โดยปี 2557 กองทรัสต์มีรายได้รวม 14.38 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ 14.14 ล้านบาท จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก 3 โครงการและรายได้ดอกเบี้ย 0.23 ล้านบาทจากเงินฝากจากเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ

ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2557 มีจำนวน 4.70 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 3.77 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แก่ ค่าเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่ายจำนวน 1.26 ล้านบาท ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญจำนวน 1.34 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดิน 0.66 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 0.50 ล้านบาท นอกจากนี้มีค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่ทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 0.22 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ 0.46 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 0.12 ล้านบาท และมีค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 0.13 ล้านบาท ซึ่งจ่ายแก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรจากการดำเนินงาน) ของกองทรัสต์ในปี 2557 มีจำนวน 9.68 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรสุทธิ) จำนวน 6.70 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 0.22

#### ผลการดำเนินงานปี 2558

สำหรับปี 2558 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 332.47 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ 332.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 318.01 ล้านบาทหรือร้อยละ 2,249.01 จากปีก่อนหน้า และรายได้ดอกเบี้ย 0.32 ล้านบาทจากเงินฝากจากเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการ ทั้งนี้เนื่องจากในปี 2557 กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2557 จึงทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เพียง 17 วัน (ตั้งแต่วันที่ 15-31 ธันวาคม 2557) ในขณะที่ในปี 2558 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปี รวมทั้งกองทรัสต์มีการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2558

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2558 มีจำนวน 53.51 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 38.63 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย ค่าเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่ายจำนวน 19.42 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดิน 14.21 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 2.95 ล้านบาท และค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญจำนวน 2.05 ล้านบาท นอกจากนี้มีค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่ทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ 7.14 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 3.47 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2.84 ล้านบาท ซึ่งจ่ายแก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 1.42 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรจากการดำเนินงาน) ของกองทรัสต์สำหรับปี 2558 มีจำนวน 278.96 ล้านบาท และรายได้จากการลงทุนสุทธิมีจำนวน 216.63 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในปี 2558 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนประมาณ 97.93 ล้านบาท จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2558 เท่ากับ 118.86 ล้านบาท หรือ 0.1796 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 112.16 ล้านบาทหรือ 0.1695 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยมีอัตรากำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 3.52

#### ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนของปี 2559

สำหรับ 6 เดือนแรกของปี 2559 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 340.93 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ 340.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 177.23 ล้านบาท หรือร้อยละ 108.36 จากงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้มีการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2558 และรายได้ดอกเบี้ย 0.33 ล้านบาทจากเงินฝากจากเงินค่าประกันการเช่าและการบริการ

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับ 6 เดือนแรกของปี 2559 มีจำนวน 51.95 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ 7.23 ล้านบาท ที่จ่ายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ 7.23 ล้านบาท ที่ต้องชำระแก่ทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 1.68 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4.69 ล้านบาท ที่จ่ายให้ ดับบลิว เอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 31.11 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย ค่าเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่ายจำนวน 19.94 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดิน 7.44 ล้านบาท ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญจำนวน 0.54 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 3.19 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรจากการดำเนินงาน) ของกองทรัสต์สำหรับ 6 เดือนแรกของปี 2559 มีจำนวน 288.98 ล้านบาท และรายได้จากการลงทุนสุทธิมีจำนวน 229.58 ล้านบาท อย่างไรก็ตามใน 6 เดือนแรกของปี 2559 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดค่าเงินลงทุนประมาณ 96.18 ล้านบาท (ลดลงเนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์) จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานใน 6 เดือนแรกของปี 2559 เท่ากับ 133.40 ล้านบาท หรือ 0.2016 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 125.09 ล้านบาทหรือ 0.1891 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตรากำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สินสุทธิตัวเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 0.02

#### ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,613.30 ล้านบาท และ 9,595.35 ล้านบาท และมีมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนรวมจำนวน 4,406.37 และ 9,051.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.51 และ 94.33 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก คือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด 3 โครงการในปี 2557 และ 6 โครงการในปี 2558

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,498.70 ล้านบาท และ 3,052.96 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,322.72 ล้านบาท และ 2,629.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.26 และ 86.12 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ ดังนั้น กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,114.60 ล้านบาท และ 6,542.39 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 3,107.90 ล้านบาท และ 6,502.73 ล้านบาท ตามลำดับ และกำไรสะสมสำหรับงวด 6.70 ล้านบาท และ 39.66 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เนื่องมาจากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์เพื่อนำเงินที่ระดมทุนเพิ่มจากผู้ถือหน่วยและเงินกู้ยืมระยะยาวมาลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินหลักเมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. 2558

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 9,426.83 ล้านบาท และมีมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนรวมจำนวน 9,055.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.06 ของสินทรัพย์รวม การลดลงของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2558 มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 125.03 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจำนวน 19.94 ล้านบาท และภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน 39.59 ล้านบาท

#### สภาพคล่อง

สำหรับปี 2557 (8 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2557) กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 4,262.06 ล้านบาท จากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,406.37 ล้านบาท สำหรับปี 2558 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 4,265.25 ล้านบาท จากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,662.98 ล้านบาท และใน 6 เดือนแรกของปี 2559 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 91.80 ล้านบาท เป็นผลจากการลดลงของค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่ลดลง

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2557 มีจำนวน 4,332.08 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 3,107.90 ล้านบาท เงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 1,370.00 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์ เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 96.24 ล้านบาท 47.33 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2558 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 4,455.67 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 3,508.8 ล้านบาท เงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 1,350.00 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์ เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 104.07 ล้านบาท 46.58 ล้านบาท และ 52.61 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับ 6 เดือนแรกของปี 2559 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 91.80 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 216.83 ล้านบาท ประกอบด้วย การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 56.70 ล้านบาท การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุนจำนวน 109.97 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 50.16 ล้านบาท ทำให้ ณ สิ้นงวดกองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 135.40 ล้าน ลดลง 125.03 ล้านบาทจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด 260.43 ล้าน

16. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี



### ส่วนที่ 3

#### ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์

##### 1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

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

- ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย : ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์
- ประเภทการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง : ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ ได้แก่
- (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)
  - (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)
- คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์ : ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- จำนวนที่ออกและเสนอขาย : ไม่เกิน 316,290,000 หน่วย โดยมีสัดส่วนการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) และการเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนอื่น (บุคคลในวงจำกัดที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษ (Private Placement) และ/หรือการเสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณ) (Public Offering) ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.2

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2559	:	9.4454 บาท <sup>1</sup>
ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์	:	10 บาท ต่อหน่วย
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติม	:	ไม่เกิน 3,162,900,000 บาท
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	:	สำหรับส่วนที่เป็นการเสนอขายต่อผู้ลงทุนอื่น (Public Offering) 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย
วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อ กำหนดชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิจองซื้อ และรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์	:	วันที่ 9 พฤศจิกายน 2559
อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เดิม ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)	:	2.3680 หน่วยทรัสต์เดิมต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้เป็นการจัดจำหน่ายแบบ Firm Underwriting ซึ่งในกรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ผู้จัดจำหน่ายจะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยการโอนเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า “Automatic Transfer System หรือ “ATS”) หรือการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 5 หรือ 7 หรือ 10 วันทำการ ตามลำดับ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หรือ วันที่ระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.4.4

อนึ่ง ในส่วนของการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนอื่น (Public Offering) ในครั้งนี้ มิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนเป็นการทั่วไป เนื่องจากความต้องการจากกลุ่มนัก

<sup>1</sup> มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกคือ 10 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ในช่วงการดำเนินงานของกองทรัสต์ภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์ คณะกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยในการลดทุนชำระแล้วครั้งล่าสุดของกองทรัสต์ ตามมติคณะกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2559 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับ 9.4205 บาทต่อหน่วย ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วดังกล่าว

ลงทุนในข้อ 2.1.2 เพียงพอต่อมูลค่าการเสนอขายรวมในครั้ง<sup>นี้</sup>แล้ว และสามารถกระจายหน่วยทรัสต์ในวงกว้าง  
ได้อย่างเพียงพอ

## 2. การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรร

### สรุปข้อมูลการจองและการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่สอง

- (1) การเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) ในวันที่ 22-25 และ 28 พฤศจิกายน 2559
- (2) การเสนอขายต่อผู้ลงทุนอื่น (Public Offering) และผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ในวันที่ 29 พฤศจิกายน – 1 ธันวาคม 2559

ประเภทนักลงทุน	ระยะเวลาในการรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ	การจองซื้อ	การชำระเงิน
(1) การเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)			
ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Rights Offering)	วันที่ 22-25 และ 28 พฤศจิกายน 2559	<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่เป็นนักลงทุนสถาบัน</p> <p>จองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น</p> <p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอื่นๆ</p> <p>จองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์</p> <p>ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายของวันที่ 22-25 พฤศจิกายน 2559 และเวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายถึงเวลา 16.00 น. ของวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากทำการจองซื้อในวันที่ 22-24 พฤศจิกายน 2559 เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาและก่อนเวลา 12:00 น. ของวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 สามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์</li> <li>- หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 ต้องชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น</li> </ul>
ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (Rights Offering)	วันที่ 22-25 และ 28 พฤศจิกายน 2559	<p>จองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น</p> <p>ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 22-25 และ 28</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากทำการจองซื้อในวันที่ 22-24 พฤศจิกายน 2559 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. และก่อนเวลา 12:00 น. ของวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 สามารถชำระเงินค่า</li> </ul>

		พฤศจิกายน 2559	<p>จองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 ต้องชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น</li> </ul>
(2) การเสนอขายต่อผู้ลงทุนอื่น (Public Offering) ในวันที่ 29 พฤศจิกายน – 1 ธันวาคม 2559			
นักลงทุนสถาบัน	วันที่ 29 พฤศจิกายน – 1 ธันวาคม 2559	<p>จองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น (ยกเว้นผู้ลงทุนในต่างประเทศ จองซื้อผ่านผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ตามที่ระบุไว้ข้อ 2.1.3.4)</p> <p>ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 29 พฤศจิกายน – 1 ธันวาคม 2559</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากทำการจองซื้อในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2559 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. และก่อนเวลา 12:00 น. ของวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 สามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์</li> <li>- หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ต้องชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น</li> </ul>
ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย	วันที่ 29 พฤศจิกายน – 1 ธันวาคม 2559	<p>จองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย</p> <p>ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายของวันที่ 29-30 พฤศจิกายน 2559 และเวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัด</p>	<p>ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ชำระเงิน ณ วันจองซื้อ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- หากทำการจองซื้อในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2559 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. และก่อนเวลา 12:00 น. ของวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 สามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น เงินโอน เงินโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์</li> <li>- หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ต้องชำระค่าจองซื้อเป็น เงินโอน เงินโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ</li> </ul>

		จำหน่ายถึงเวลา 16.00 น. ของวันที่ 1 ธันวาคม 2559	ATS) เท่านั้น
ผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่าย	วันที่ 29 พฤศจิกายน – 1 ธันวาคม 2559	จองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของวันที่ 29-30 พฤศจิกายน 2559 และเวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. ของวันที่ 1 ธันวาคม 2559	ผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่ายชำระเงิน ณ วันจองซื้อ - หากทำการจองซื้อในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2559 ระหว่างเวลาเปิดทำการ และก่อนเวลา 12:00 น. ของวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 สามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็นเงินสด เงินโอน เช็ค แคชเชียร์เช็คหรือ ดราฟท์ - หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ต้องชำระค่าจองซื้อเป็นเงินสด หรือเงินโอน เท่านั้น

โดยในส่วนของ การเสนอขายต่อผู้ลงทุนในต่างประเทศผ่านผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) นั้นจะเป็นไปตามสัญญาซื้อขายหน่วยทรัสต์ (International Purchase Agreement) ระหว่างผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) กับผู้จัดการกองทรัสต์

## 2.1 วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่สอง

การเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust) นี้ เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2559 ที่ได้อนุมัติให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 316,290,000 หน่วย โดยเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดการจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้

### 2.1.1 ที่มาของการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

วิธีการกำหนดราคาเสนอขายจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่

- (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้

- (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
- (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
- (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก
- (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ
- (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

## 2.1.2 สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 316,290,000 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

### **ส่วนที่ 1 เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)**

เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ในจำนวนไม่เกิน 284,661,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 90 ซึ่งสอดคล้องกับมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2559 ที่อนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

### **ส่วนที่ 2 เสนอขายต่อผู้ลงทุนอื่น (บุคคลในวงจำกัดที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษ (Private Placement) และ/หรือ เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณ) (Public Offering)**

เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามจำนวนไม่เกิน 31,629,000 หน่วย และหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ตามส่วนที่ 1 (ถ้ามี) ให้กับผู้ลงทุนอื่น บุคคลในวงจำกัดที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษ (Private Placement) และ/หรือผู้มีอุปการคุณ (Public Offering) ทั้งนี้ สัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้นเป็นดังต่อไปนี้

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
ส่วนที่ 1 เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)	ไม่เกิน 284,661,000 <sup>1,2</sup>
ส่วนที่ 2 เสนอขายต่อผู้ลงทุนอื่น (บุคคลในวงจำกัดที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษ (Private Placement) และผู้มีอุปการคุณ (Public Offering)	ไม่เกิน 31,629,000 <sup>3</sup>
(1) เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน (2) เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการดำเนินงาน และผู้จัดจำหน่าย (3) เสนอขายผู้มีอุปการคุณของตัวเองแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (4) ผู้ลงทุนในต่างประเทศซึ่งจะเป็นการขายผ่านผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (initial purchaser)	ผู้จัดการการดำเนินงาน ผู้จัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) มีดุลยพินิจในการพิจารณากำหนดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับนักลงทุนแต่ละประเภทดังกล่าว รวมทั้งอาจพิจารณาเพิ่มหรือลดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับนักลงทุนในประเทศ และนักลงทุนในต่างประเทศ (Claw Back/Claw Forward) โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนในประเทศและนักลงทุนในต่างประเทศแต่ละประเภทดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

หมายเหตุ: <sup>1</sup> จำนวนหน่วยข้างต้น มีอัตราส่วนในการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) ที่ 2.3680 หน่วยทรัสต์เดิม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

<sup>2</sup> รวมส่วนที่เสนอขายต่อดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนประมาณ 47,443,500 หน่วยแล้ว โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะคิดเป็นสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายจริงได้ทั้งหมดหลังจากปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

<sup>3</sup> ไม่รวมส่วนของการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ สัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ข้างต้นเป็นสัดส่วนเบื้องต้น ผู้จัดการการดำเนินงาน ผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ขอสงวนสิทธิในการใช้ดุลยพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภท (Claw back/ Claw forward) ตามที่ระบุไว้ข้างต้นตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อ



หน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละประเภท เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด ทั้งนี้ ตราบเท่าที่ไม่ขัดต่อ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการพิจารณาประเภทของผู้ลงทุนให้ยึดตามนิยามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

**“ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม”** หมายถึง ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 หรือผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.2 หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.3 ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1

**“นักลงทุนสถาบัน”** หมายถึงผู้ลงทุนสถาบัน ตามนิยามในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 9/2555 เรื่องการกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังนี้

- (1) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- (2) ธนาคารพาณิชย์
- (3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (4) บริษัทเงินทุน
- (5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- (6) บริษัทหลักทรัพย์
- (7) บริษัทประกันวินาศภัย
- (8) บริษัทประกันชีวิต
- (9) กองทุนรวม

- (10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม (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) นิติบุคคลประเภทบริษัท
- (22) นิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1) ถึง (21) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด
- (23) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (22)
- (24) ผู้จัดการกองทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุน
- (25) ผู้จัดการลงทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการลงทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (26) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

นักลงทุนสถาบันดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 เท่านั้น โดยนักลงทุนสถาบันสามารถซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.3 และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบันจะอยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายดังกล่าว ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.3

นอกจากนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายจะไม่มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในคราวนี้ให้แก่บุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ ตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2559

**“ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย”** หมายถึง บุคคลธรรมดาที่เป็นลูกค้า และ/หรือ นิติบุคคลที่มีใช้นักลงทุนสถาบันตามคำจำกัดความที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้า คู่สัญญา บริษัทคู่ค้า ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือ ผู้มีอุปการคุณไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 และ 2.1.3.2 ซึ่งได้แก่ ลูกค้าที่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ ลูกค้าด้านวาณิชธนกิจ บริษัทคู่ค้า ผู้ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ ผู้ให้การสนับสนุนด้านข้อมูลทางธุรกิจ และผู้แนะนำธุรกิจด้านการซื้อขายหลักทรัพย์ และวาณิชธนกิจ หรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้าไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 และ 2.1.3.2 บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ทั้งที่ติดต่อในปัจจุบัน ที่เคยติดต่อ หรือผู้ที่คาดว่าจะได้ติดต่อของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 และ 2.1.3.2

ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 และ 2.1.3.2 ตามวิธีที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.4 โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายจะจัดสรรตามดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 2.5 และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.4 ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรให้แก่ตนเอง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และผู้ที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตลอดจนกองทุนรวมซึ่งมีลักษณะต้องห้าม ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2559

**“ผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่าย”** หมายถึง บุคคลธรรมดาที่เป็นลูกค้า และ/หรือ นิติบุคคลที่มีใช่นักลงทุนสถาบันตามคำจำกัดความที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้า คู่สัญญาบริษัทคู่ค้า ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือ ผู้มีอุปการคุณไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3

**“ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน”** หมายถึง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจ้ดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.2

ทั้งนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ มิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนเป็นการทั่วไป เนื่องจากความต้องการจากกลุ่มนักลงทุนข้างต้นเพียงพอต่อมูลค่าการเสนอขายรวมในครั้งนี้แล้ว และสามารถกระจายหน่วยทรัสต์ในวงกว้างได้อย่างเพียงพอ

## 2.1.3 ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

### 2.1.3.1 ผู้จัดการการจ้ดจำหน่าย

**ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)**

เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 18

ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ (02) 888-8888

### 2.1.3.2 ผู้จัดจำหน่าย

**ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)**

เลขที่ 44 อาคารธนาคารซีไอเอ็มบีไทย

ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ (02) 685-6696

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายทรัสต์เพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจ้ดจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หรือประกาศผ่านทางเว็บไซต์ [www.whareit.com](http://www.whareit.com) หรือทางช่องทางอื่นใดตามความเหมาะสม

### 2.1.3.3 ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หรือประกาศผ่านทางเว็บไซต์ [www.whareit.com](http://www.whareit.com) หรือทางช่องทางอื่นใดตามความเหมาะสม

### 2.1.3.4 ผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

CIMB SECURITIES (SINGAPORE) PTE. LTD.

50 Raffles Place #16-02 Singapore Land Tower, Singapore 048623

โทรศัพท์: +65 6225 1522

### 2.1.4 คำตอบแทนในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 จะได้รับคำตอบแทนการจัดจำหน่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยจะชำระตามจำนวนและวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

### 2.1.5 ตลาดรองของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเป็นปกติไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) อย่างไรก็ตาม การเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ประชาชนในครั้งนี้อาจดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาอนุมัติให้นำหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงในเรื่องสภาพคล่องและการไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหน่วยทรัสต์ตามที่คาดการณ์ไว้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ให้หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลให้หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมไม่มีตลาดรองสำหรับการซื้อขาย

## 2.2 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้จองซื้อสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน ระยะเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 22-25 พฤศจิกายน และ 28 พฤศจิกายน-1 ธันวาคม 2559

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

## 2.3 วันและวิธีการจองซื้อหน่วยทรัสต์

รายละเอียดวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

### 2.3.1 สำหรับผู้จองซื้อประเภท ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)

(ก) ให้ผู้จองซื้อประเภท ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดการจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้ โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทฯ (ถ้ามี) และต้องนำส่งใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อประเภท ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) ให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดการจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย:** สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านหน้าที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลักที่ยังไม่หมดอายุ และเอกสารหรือหลักฐานแสดงการเปลี่ยนชื่อหรือนามสกุล (ถ้ามี) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ/หรือ กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้เยาว์และผู้ปกครอง (บิดา/มารดา) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่

พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคารกรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ (เฉพาะผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเกินสิทธิ)

- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว:** สำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคารกรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ(เฉพาะผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเกินสิทธิ)
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหรือที่จดทะเบียนในประเทศไทย:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 12 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคารกรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ(เฉพาะผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเกินสิทธิ)
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 12 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 12 เดือน ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือ

เดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคารกรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ(เฉพาะผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเกินสิทธิ)

- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน :** สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์(แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคารกรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ(เฉพาะผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเกินสิทธิ)

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดา สัญชาติไทยและต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยหรือต่างประเทศหรือนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทนนั้น เป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือเปิดบัญชีอื่นๆ กับผู้จัดการการจ้ดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจ้ดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อและลงลายมือชื่อเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการการจ้ดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดการการจ้ดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ



ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝาก หลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อต้องกรอกข้อมูลเพิ่มเติมในใบจองซื้อใน ส่วน “ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับการดำเนินการตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA)” สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล และเอกสาร “คำรับรองสถานะ นิติบุคคลและคำยินยอมเปิดเผยข้อมูลตาม FATCA” สำหรับผู้จองซื้อนิติบุคคลเท่านั้น พร้อม ลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ อย่างไรก็ตาม หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกคำรับรองสถานะนิติบุคคลและคำยินยอมเปิดเผยข้อมูลตาม FATCA ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมได้ดังนี้

(1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่เป็นนักลงทุนสถาบัน

จองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 (ยกเว้นผู้ลงทุนในต่างประเทศ จองซื้อผ่านผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นใน ต่างประเทศ (Initial Purchaser) ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.4)

(2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอื่นๆ

จองซื้อได้ที่สำนักงาน และสาขาของผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.2 และ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.3

ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและ สาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการ ของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายของวันที่ 22-25 พฤศจิกายน 2559 และเวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายถึงเวลา 16.00 น. ของวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 โดยในกรณีที่ปรากฏว่ามีผู้จองซื้อจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ก่อนครบกำหนดระยะเวลาจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และตัวแทน จำหน่ายหน่วยทรัสต์ ขอสงวนสิทธิในการปิดรับการจองซื้อก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการ จองซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือตัวแทน

จำหน่ายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ในการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อได้จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้

(1) หากทำการจองซื้อในวันที่ 22-24 พฤศจิกายน 2559 เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายหรือก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดริฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดริฟท์ นั้นๆ จะต้องลงวันที่ภายในวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็คหรือแคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์ ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 หรือผู้จัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.2 หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.3 (แล้วแต่กรณี) กำหนดพร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

(2) หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 หรือเวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายถึงเวลา 16.00 น. ของวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนและหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (จำนวนเงินที่หรือผู้จัดจำหน่าย หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงิน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์กำหนด

- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็คแคชเชียร์เช็ค หรือดิวีพท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของกองทรัสต์ที่เปิดโดยทรัสต์หรือบัญชีของซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 หรือผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.2 หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.3 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) โดยหากชำระเข้าบัญชีของซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายื่นความจำนงขอจองซื้อและชำระเงินได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 หรือผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.2 หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.3 (แล้วแต่กรณี) ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายของวันที่ 22-25 พฤศจิกายน 2559 และเวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายถึงเวลา 16.00 น. ของวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ รับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก)-(จ) ข้างต้นได้

### 2.3.2 สำหรับผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบัน

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

- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย :** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 12 เดือน ก่อนวันจองซื้อพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ :** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิข้อบังคับและสำเนาหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 12 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 12 เดือน ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน :** สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้

จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนา  
ถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่  
กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยหรือต่างประเทศหรือนิติบุคคลที่  
มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทนนั้น เป็นผู้  
ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือเปิดบัญชีอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ  
2.1.3.1 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า  
(Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำ  
แบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัด  
จำหน่ายแล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD  
และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกรายละเอียดใน  
เอกสารใบจองซื้อและลงลายมือชื่อเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่  
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ทั้งนี้หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบ  
เอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน  
พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจอง  
ซื้อ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับ  
ฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของ  
บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อต้องกรอกข้อมูลเพิ่มเติมในใบจองซื้อใน  
ส่วน “ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับการดำเนินการตาม Foreign Account Tax Compliance Act  
(FATCA)” สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล และเอกสาร “คำรับรองสถานะ  
นิติบุคคลและคำยินยอมเปิดเผยข้อมูลตาม FATCA” สำหรับผู้จองซื้อนิติบุคคลเท่านั้น พร้อม  
ลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ อย่างไรก็ตาม  
หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกคำรับรองสถานะนิติบุคคลและคำยินยอมเปิดเผยข้อมูลตาม  
FATCA ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้  
จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ  
2.1.3.1 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 29  
พฤศจิกายน - 1 ธันวาคม 2559

- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้
- (1) หากทำการจองซื้อในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2559 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. หรือก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ นั้นๆ จะต้องลงวันที่ภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์ ให้ขีดคร่อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง
- (2) หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 หรือเวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 1 ธันวาคม 2559 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น
- ทั้งนี้ การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน และหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)
- ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงิน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายกำหนด
- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็คแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็คเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้โอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำไปจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายื่นความจำนงขอจองซื้อและชำระเงินได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. –

- 16.00 น. ของวันที่ 29 พฤศจิกายน - 1 ธันวาคม 2559 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ รับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) - (จ) ข้างต้น ได้

### 2.3.3 สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และต้องเพิ่มเป็นจำนวนที่คูณของ 100 หน่วย โดยจะต้องปฏิบัติตามวิธีการดังต่อไปนี้

#### (1) การจองซื้อโดยการส่งใบจอง พร้อมเอกสารประกอบ

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ หากผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคล จะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย:** สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านหน้าที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลักที่ยังไม่หมดอายุ และเอกสารหรือหลักฐานแสดงการเปลี่ยนชื่อหรือนามสกุล (ถ้ามี) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ/หรือ กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้เยาว์และผู้ปกครอง (บิดา/มารดา) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคารกรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว:** สำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อ

เป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารโดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหรือที่จดทะเบียนในประเทศไทย:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 12 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 12 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 12 เดือน ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคารกรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดา สัญชาติไทยและต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยหรือต่างประเทศนั้น เป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือเปิดบัญชี



อื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายแล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อและลงลายมือชื่อเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ทั้งนี้หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้องครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย เพื่อเป็นเอกสารประกอบการใบจองซื้อ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อต้องกรอกข้อมูลเพิ่มเติมในใบจองซื้อในส่วน “ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับการดำเนินการตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA)” สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล และเอกสาร “คำรับรองสถานะนิติบุคคลและคำยินยอมเปิดเผยข้อมูลตาม FATCA” สำหรับผู้จองซื้อนิติบุคคลเท่านั้น พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ อย่างไรก็ตาม หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกคำรับรองสถานะนิติบุคคลและคำยินยอมเปิดเผยข้อมูลตาม FATCA ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่วันที่ 29-30 พฤศจิกายน 2559 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย และวันที่ 1 ธันวาคม 2559 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ถึงเวลา 16.00 น. โดยในกรณีที่ปรากฏว่ามีผู้จองซื้อจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายของสงวนสิทธิในการปิดรับการจองซื้อก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จัดการการจัด

จำหน่ายในการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อได้จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้

(1) หากทำการจองซื้อในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2559 เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย และตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายถึงก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น เงินโอน เงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ลงวันที่ ภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้นและชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์ ให้ขีดคร่อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียน ชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

(2) หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 หรือ เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ถึงเวลา 16.00 น. ของวันที่ 1 ธันวาคม 2559 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อตามจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินโอน หรือเงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) เท่านั้น

ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) จะกระทำได้เฉพาะผู้จองซื้อที่ได้เปิดบัญชีเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ที่ได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้โอนเงินเพื่อชำระค่าภาระผูกพันโดยอัตโนมัติ และระบบการโอนเงินอัตโนมัติดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้วในวันจองซื้อ ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและส่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3. กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีของซื้อได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายที่ผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อ โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายแต่ละรายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้ทรัสต์ต่อไป

- (ง) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์มาขึ้นความจำนองของซื้อและชำระเงินได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ในระหว่างระยะเวลาจองซื้อที่กำหนดไว้ในข้อ (ข) โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อรับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ
- (จ) ผู้ที่ขึ้นความจำนองในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) - (ง) ข้างต้นได้

#### 2.3.4 สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่าย

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ หากผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคลจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย:** สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านหน้าที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลักที่ยังไม่หมดอายุ และเอกสารหรือหลักฐานแสดงการเปลี่ยนชื่อหรือนามสกุล (ถ้ามี) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่ยังไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ/หรือ กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้เยาว์และของ

ผู้ปกครอง (บิดา/มารดา) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้  
ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร  
กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร  
โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว:** สำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนา  
หนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อ  
เป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้อง  
ตามกฎหมาย) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงิน  
ค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารโดยชื่อของบัญชีธนาคาร  
ดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหรือที่จดทะเบียนในประเทศไทย:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดย  
กระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 12 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนา  
ถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล  
(ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนา  
หนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล  
ดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร  
กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร  
โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ:** สำเนาหนังสือแสดง  
ความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of  
Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 12  
เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของ  
นิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่าง  
ด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลง  
นามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบ  
ข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือ  
ชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือ  
สถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมี  
อายุไม่เกิน 12 เดือน ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือ

เดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคารกรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดา สัญชาติไทยและต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยหรือต่างประเทศนั้น เป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือเปิดบัญชีอื่นๆ กับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.3 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อและลงลายมือชื่อเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (Scriptless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อต้องกรอกข้อมูลเพิ่มเติมในใบจองซื้อในส่วน “ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับการดำเนินการตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA)” สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล และเอกสาร “คำรับรองสถานะนิติบุคคลและคำยินยอมเปิดเผยข้อมูลตาม FATCA” สำหรับผู้จองซื้อนิติบุคคลเท่านั้น พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ อย่างไรก็ตาม หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อ 1 รายสามารถจองซื้อได้เพียง 1 ใบจองเท่านั้นโดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อต่อ 1 ใบจอง หากผู้จองซื้อรายใดจองซื้อมากกว่า 1 ใบจอง ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ข้างต้นสงวนสิทธิในการเลือกใบจองที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุด (รวมถึงกรณีที่มียอดจองซื้อเท่ากัน) เพียง 1 ใบจอง

(ค) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่วันที่ 29-30 พฤศจิกายน 2559 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และวันที่ 1 ธันวาคม 2559 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. โดยในกรณีที่ปรากฏว่ามีผู้จองซื้อจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับการจองซื้อก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จัดการการจัดจำหน่ายในการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อได้จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

(ง) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้

(1) หากทำการจองซื้อในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2559 เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และตั้งแต่วันที่ 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น เงินโอน เงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) เช็ค แคนเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ลงวันที่ภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้นและชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือ แคนเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์ ให้ขีดคร่อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียน ชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

(2) หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 หรือ เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่าย

หน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00น. ของวันที่ 1 ธันวาคม 2559 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงิน  
ค่าจองซื้อตามจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินโอน หรือเงินโอน โอนเงินอัตโนมัติ  
(หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) เท่านั้น

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงินที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละราย  
กำหนด อาจมีความแตกต่างกัน ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตัวแทนจำหน่าย  
หน่วยทรัสต์แต่ละรายจะกำหนด

- (จ) ในกรณีที่ผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่และต้องการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรร  
ฝากเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ชื่อผู้จองซื้อจะต้องเป็นชื่อเดียวกันกับชื่อของเจ้าของ  
บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์เท่านั้น โดยหากในกรณีที่ผู้จองซื้อมิได้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับบัญชี  
หลักทรัพย์ หรือรายละเอียดที่ระบุไว้ไม่ถูกต้อง หรือชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จอง  
ซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวไม่ตรงกับชื่อผู้จอง  
ซื้อในใบจองซื้อ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกไปทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ  
รายดังกล่าวตามข้อ 2.8 แทน
- (ฉ) ผู้ที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงิน  
คืนไม่ได้ ทั้งนี้ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการ  
ไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) - (จ) ข้างต้นได้

## 2.4 ขั้นตอนการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

### 2.4.1 ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.3 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรร  
รายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แก่ผู้จองซื้อ โดยการโอนเงินอัตโนมัติ (หรือที่  
เรียกว่า “Automatic Transfer System หรือ “ATS”) หรือการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร หรือชำระเป็น  
เช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 5 หรือ 7 หรือ 10 วันทำการ ตามลำดับ นับแต่วันสิ้นสุด  
ระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อ  
รายนั้นๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อ  
ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์  
รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ  
7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับจาก  
วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ไม่ว่า

กรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อ หน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อ ได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนคืนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือตัวแทนจำหน่าย หน่วยทรัสต์ เช่นข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบันตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้ไว้กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

#### 2.4.2 กรณีผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์น้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อ

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรร หน่วยทรัสต์ไม่ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อขายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรคืนแก่ผู้จองซื้อ โดยการโอนเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า “Automatic Transfer System” หรือ “ATS”) หรือการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 5 หรือ 7 หรือ 10 วันทำการ ตามลำดับ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในครั้งนี้ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อขายนั้นๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ไม่ว่ากรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อ จะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนคืนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่นข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็น



ปัจจุบัน ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้ไว้กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

#### 2.4.3 ในกรณีผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ อันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อตามเช็คค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเช็คค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรอันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามเช็คค่าจองซื้อ หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อดังกล่าวต้องติดต่อขอรับเช็คฉบับดังกล่าวคืนจากผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.3 ภายใน 10 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ

#### 2.4.4 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์สามารถแบ่งออกได้เป็น 5 กรณี คือ

- (1) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่ากู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2.6 ของส่วนนี้ และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้ใช้สิทธิยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทันที ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Agreement) ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เมื่อผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Agreement) หรือสัญญาซื้อขายหน่วยทรัสต์ (International Purchase Agreement)
- (ข) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางการเงิน เศรษฐกิจ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในธุรกิจหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดจำหน่ายในครั้งนี้
- (ค) เมื่อมีการยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Agreement) หรือสัญญาซื้อขายหน่วยทรัสต์ (International Purchase Agreement) หรือ
- (ง) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการสั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้

ทั้งนี้ รายละเอียดและเงื่อนไขในการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์และการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะเป็นไปตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่จะกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Agreement) และสัญญาซื้อขายหน่วยทรัสต์ (International Purchase Agreement)

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หากเกิดเหตุการณ์ตามข้อ (1) - (5) อย่างไม่อย่างหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 รายที่รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อ จะดำเนินการให้มีการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์โดยการโอนเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า "Automatic Transfer System หรือ "ATS") หรือการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 5 หรือ 7 หรือ 10 วันทำการ ตามลำดับ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หรือ วันที่ระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้นๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้ส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ไม่ว่ากรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจอง

ซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่อยู่ี่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนคืนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่นข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้ไว้กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

## 2.5 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายผ่านผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน กล่าวคือ

(1) เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) และ (2) เสนอขายต่อผู้ลงทุนอื่นและผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ตามรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 2.1.2 หัวข้อ สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ นอกจากนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย จะอยู่ภายใต้เกณฑ์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) อาจเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อนักลงทุนในแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนในแต่ละประเภทเพื่อทำให้การจองซื้อหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด
- (2) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่ตนเอง ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยของตนเอง หรือของผู้จัดจำหน่ายที่ร่วมจำหน่าย และผู้ที่เกี่ยวข้องรวมถึงกองทุนรวมที่มีลักษณะที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายถูกห้ามมิให้จัดสรรหลักทรัพย์ให้ ตลอดจนบุคคลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายถูกห้ามมิให้จัดสรรหลักทรัพย์ให้ เว้นแต่เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั้งหมด หรือเป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) ทั้งนี้ เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ.27/2559 เรื่อง

หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2559

- (3) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) อาจพิจารณาเพิ่มหรือลดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (Claw back/Claw forward) ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละประเภท เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด ทั้งนี้ ตราบเท่าที่ไม่ขัดต่อพ.ร.บ. หลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนของผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่าย ให้กับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละราย

#### 2.5.1 วิธีจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ จำนวนไม่เกิน 284,661,000 หน่วยเพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (ซึ่งรวมถึงดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน(ถ้ามี)) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามสัดส่วนที่กำหนดไม่สามารถกระทำได้อธิบายพิเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวไปเสนอขายรวมกับหน่วยทรัสต์ที่มีได้รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิหรือเหตุอื่นใดก็ตาม สำหรับหน่วยทรัสต์ที่มีได้รับการจองซื้อ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการดำเนินการจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้ลงทุนอื่น (Public Offering) โดยนำไปรวมกับส่วนที่เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษ (Private Placement) และผู้มีอุปการคุณและผู้ลงทุนในต่างประเทศผ่านผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ตามที่

ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของข้อ 2.1.2 และ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิของตน

ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดจำหน่ายได้จัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิของตน จะดำเนินการตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีหน่วยทรัสต์ที่เหลือ มีจำนวนเพียงพอที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวทุกรายตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้
- (2) ในกรณีหน่วยทรัสต์ที่เหลือมีจำนวนไม่เพียงพอที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันเฉพาะรายที่แสดงความจำนงใช้สิทธิจองซื้อเกินสิทธิไว้สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมประสงค์จะจองซื้อเกินสิทธิแต่ยังไม่ได้รับการจัดสรรที่มีจำนวนต่ำกว่า 2,000 หน่วยหรือส่วนที่เกิน 2,000 หน่วยแต่เป็นเศษไม่ลงตัวของหลัก 100 หน่วย การดำเนินการจัดสรรให้อยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายแต่เพียงผู้เดียวโดยปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจถือว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นการจองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรร และจะได้รับคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรตามรายละเอียดในหัวข้อ 2.4

## 2.5.2 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนอื่น (Public Offering)

### 1. วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบัน ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 2.1.3.1 โดยจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนอย่างน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้จัดสรรให้แก่นักลงทุนสถาบันจะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัด

จำหน่าย ขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่นักลงทุนสถาบัน ผู้จัดการการ  
จัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อ  
ประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม

## 2. วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัด จำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ให้อยู่ใน  
ดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายแต่ละราย โดยจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มี  
อุปการคุณ ผู้ที่เป็นลูกค้าหรือคาดว่าจะ是客户ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้  
มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจก่อน จึงจัดสรรแก่บุคคลอื่นๆ ต่อไป โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ใน  
จำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวน  
หน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย รายใดจะมี  
จำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วยและเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์  
ของผู้จองซื้อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ครบตามจำนวนที่กำหนด  
แล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายแต่ละราย ขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อ  
หน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ที่ได้รับการจัดสรรเป็น  
อันดับสุดท้ายจะได้รับการจัดสรรเท่ากับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เหลือ ซึ่งอาจน้อยกว่าจำนวนที่จองซื้อ  
หรือจำนวนจองซื้อขั้นต่ำที่กำหนด

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการ  
จัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวน  
หน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม

## 3. วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่าย

(ก) ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่ายจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านสำนักงาน  
ใหญ่หรือสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่าย  
เท่านั้น ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.5 ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อผู้มี  
อุปการคุณของตัวแทนจำหน่ายจะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วยและเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณ

ของ 100 หน่วย โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่ายให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย

- (ข) หากยอดจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่ายครบตามเงื่อนไขที่กำหนดแล้วผู้จัดการการจัดจำหน่ายหรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาจองซื้อ
- (ค) หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่าย ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลื่อดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม
- (ง) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่ายที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.5 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายสงวนสิทธิในการตัดสินใจที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายนั้น และจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ตัดสินใจดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้ออื่นจนกว่าจะครบตามจำนวนที่จัดสรรไว้สำหรับผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่าย
- (จ) ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของตัวแทนจำหน่ายที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือได้รับการจัดสรรเป็นอันดับสุดท้ายจะได้รับการจัดสรรเท่ากับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เหลือ ซึ่งอาจน้อยกว่าจำนวนที่จองซื้อหรือจำนวนจองซื้อขั้นต่ำที่กำหนด โดยผู้จองซื้อจะได้รับเงินคืนค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 2.4
- (ฉ) ผู้ที่ยื่นความจำนองจองซื้อหน่วยทรัสต์และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ไว้แล้วจะยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์และขอเงินคืนไม่ได้

#### 4. วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนในต่างประเทศ

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนในต่างประเทศให้อยู่ในดุลพินิจของผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

#### 2.6 ข้อจำกัดการจัดสรร และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

- (ก) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ การจัดสรรเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันแต่ละรายถืออยู่ในปัจจุบัน (ถ้ามี) บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันแต่ละรายนั้นต้องมีสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

- (ข) ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
- (ค) สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (ง) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว
- (จ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
  - กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
  - ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทรัสต์ระดมทุนได้
  - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณี ตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การ



จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทุนทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการกองทุนทรัสต์

- ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์เอง
- ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุน ได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทุนทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 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 ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

ราคาในตลาดรองของหน่วยทรัสต์นับตั้งแต่วันที่เข้าซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์ (SET) มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ปี	เดือน	ราคาเฉลี่ย	ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด	มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (บาท)
2557	18 ถึง 30 ธันวาคม	9.77	10.00	9.65	7,165,938.89
2558	มกราคม	9.86	10.10	9.85	5,453,463.50
	กุมภาพันธ์	9.94	10.20	10.00	2,780,729.10
	มีนาคม	9.98	10.20	10.00	1,557,281.48
	เมษายน	10.04	10.30	10.10	1,493,041.11
	พฤษภาคม	10.11	10.40	10.10	704,203.89
	มิถุนายน	10.15	10.50	10.10	3,852,345.24
	กรกฎาคม	10.33	10.70	10.30	2,306,772.38

ปี	เดือน	ราคาเฉลี่ย	ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด	มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (บาท)
	สิงหาคม	10.32	10.80	10.10	2,925,955.26
	กันยายน	10.20	10.60	10.10	344,795.00
	ตุลาคม	10.17	10.60	10.10	1,418,041.67
	พฤศจิกายน	10.24	10.80	10.20	1,004,768.89
	ธันวาคม	9.99	10.30	9.90	2,100,041.00
2559	มกราคม	9.90	10.00	9.80	2,180,429.25
	กุมภาพันธ์	9.92	10.30	9.80	4,744,532.78
	มีนาคม	9.93	10.20	9.85	6,744,952.39
	เมษายน	9.99	10.50	9.75	6,988,021.94
	พฤษภาคม	10.06	10.50	9.90	3,413,921.11
	มิถุนายน	9.91	10.00	9.85	1,149,813.16
	กรกฎาคม	9.92	10.20	9.80	4,785,344.72
	สิงหาคม	10.13	10.30	10.00	2,236,639.09
	กันยายน	10.11	10.30	10.00	2,992,224.25

## 2.8 วิธีการส่งมอบหน่วยทรัสต์หลักทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์”) เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้กับกองทรัสต์ และให้บริการรับฝากใบทรัสต์ที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้แล้ว กล่าวคือ ผู้จองซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้ใบทรัสต์ (Scripless System) ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ซึ่งแตกต่างจากกรณีที่ผู้จองซื้อจะขอรับใบทรัสต์ โดยผู้จองซื้อหลักทรัพย์จะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้ จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์

ดังนั้น ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่งใน 3 กรณี ดังต่อไปนี้คือ

- (ก) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์โดยให้ออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ จะทำการส่งมอบใบทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ตามชื่อที่อยู่ที่จะระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 15 วันทำการ นับจากวันปิดทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (โดยไม่รวมวันปิดทำการจองซื้อ) ในกรณีนี้ ผู้ได้รับการจัดสรรจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่

ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์ ซึ่งอาจจะได้รับภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ (SET)

- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะใช้บริการของศูนย์ฝากหลักทรัพย์ กล่าวคือ จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จองซื้อจะต้องมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ กรณีนี้ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ จะออกใบทรัสต์ในชื่อของ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากอยู่ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการนับจากวันปิดการจองซื้อ ในขณะที่เดียวกัน บริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อฝากไว้ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (SET)

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายดำเนินการตามข้อ 2.8 (ข) ชื่อของผู้จองซื้อในใบจองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกใบทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ ดังมีรายละเอียดและวิธีการตามข้อ 2.8 (ก) แทน

- (ค) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ในกรณีนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการนับจากวันปิดการจองซื้อ และหากผู้จองซื้อต้องการจะถอนหน่วยทรัสต์ออกจากบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อสามารถติดต่อได้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหลักทรัพย์ตามอัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ การถอนหน่วยทรัสต์ที่ฝากไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการ ดังนั้น ผู้จองซื้อที่นำฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีดังกล่าวอาจจะไม่สามารถถอน

หน่วยทรัสต์ได้ทันภายในวันที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาด  
หลักทรัพย์ (SET)

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการ  
ออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อตามข้อ 2.8 (ก) ให้แก่ผู้จองซื้อ

3. ประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	มูลค่าไม่เกิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	100,000
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	316,290
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ค่าที่ปรึกษา กฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัด จำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงิน กู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ ชวนและใบจองซื้อ และค่าใช้จ่ายในการ ประชาสัมพันธ์การเสนอขาย หน่วยทรัสต์ เป็นต้น	183,620,889
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นประมาณ</b>	<b>183,204,599</b>

#### ส่วนที่ 4

### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

#### 1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

##### 1.1 กรรมการบริหารและผู้ที่ยังดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทหรือผู้ที่ยังดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินของกองทรัสต์และข้อมูลทางการเงินที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญ เกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์แล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดทำบัญชีที่มีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้อง ครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	<u>-นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา-</u>
นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ สนับสนุนปฏิบัติการ	<u>-นายธนภัทร อนันตประยูร-</u>

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการแผนกบัญชี	<u>-นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล-</u>

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจ

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	กรรมการและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	<u>-นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา-</u>

1.2 กรรมการบริษัท

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว ดังกล่าวข้างต้น”

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นายกำธร ตติยกวี	ประธานกรรมการและ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	<u>-นายกำธร ตติยกวี-</u>
นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ	<u>-นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์-</u>

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจ

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา	กรรมการและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	<u>-นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา-</u>

## 2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

“ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอรับรองว่าข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

เว้นแต่ข้อมูลในเรื่องรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี”

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นายสาวิตร ศรีศรีนยพงศ์

ผู้บริหารงาน  
ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน

-นายสาวิตร ศรีศรีนยพงศ์-