

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัท ดับลิเวเฮเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เลขทะเบียนบริษัท 0115557007350 โทรศัพท์ 0-2753-3159 โทรสาร 0-2753-3527 ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ของกองทรัสต์ชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดดับลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust : WHART) มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการบางส่วนจากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 หัวข้อสรุปสาระสำคัญของสัญญา) โดยทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ทรัพย์สินอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม การลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงินอื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้เงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการบางส่วน เมื่อหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว จะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 4,650 ล้านบาทหรือห้าสิบล้านบาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

1. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดดับลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในเอกสารฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ยังอาจมีความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตที่บริษัทฯ ยังไม่อาจคาดการณ์ได้ในขณะนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เชื่อว่าความเสี่ยงที่ในปัจจุบันไม่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งในเอกสารฉบับนี้ ไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่า กองทรัสต์จะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน 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) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งโดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และบริษัทฯ ได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งอย่างละเอียด เพื่อให้ทราบถึงสถานะที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจสอบได้ และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งซึ่งเป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยคือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่บริษัทฯ มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือ

สูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

1.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

1.1.1 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) อาจถูกยกเลิก หรือสิ้นสุดลง ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าในโครงการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่

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

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน กล่าวคือ กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 666 และ 38919 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกแล้วเสร็จกองทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน จึงมีสิทธิครอบครองและใช้ประโยชน์เหนือที่ดินในโครงการดังกล่าวโดยต้องผูกพันและปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าซึ่งตั้งอยู่เหนือที่ดินดังกล่าว

ทั้งนี้ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินของกองทรัสต์ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ซึ่งจะมีผลให้กองทรัสต์เสียสิทธิครอบครองและการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

ในการนี้ เงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาแก่ผู้เช่าได้ คือหากผู้เช่าผิดสัญญา เช่น ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน โดยรวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่า และผู้เช่ามิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า หรือหากที่ดินที่เช่าถูกราชการเวนคืน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาจะกำหนดระยะเวลาการเช่าที่แน่นอน กองทรัสต์จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่า และกองทรัสต์ยังมีเวลาอีก 30 (สามสิบ) วัน เพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการทางการเงินโดยจะกันเงินสำรองไว้ในปริมาณที่เหมาะสมเป็นการล่วงหน้าเพื่อมิให้เกิดการผิดนัดชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าดังกล่าวข้างต้น

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

สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเพื่อลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) และสัญญาจะซื้อจะขายอาคารคลังสินค้าเหนือที่ดินดังกล่าวกับดั่งฉบับลิเวสเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแล้วเสร็จ กองทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน จะมีสิทธิครอบครองและใช้ประโยชน์เหนือที่ดินในโครงการดังกล่าวโดยต้องผูกพันและปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) และกองทรัสต์จะเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าซึ่งตั้งอยู่เหนือที่ดินดังกล่าว

ทั้งนี้ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินของกองทรัสต์ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ซึ่งจะมีผลให้กองทรัสต์เสียสิทธิครอบครองและการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

ในการนี้ เงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาแก่ผู้เช่าได้ คือ กรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าเกินกว่า 3 (สาม) เดือน หรือประพฤติดังกล่าวข้อใดข้อหนึ่ง โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าแก้ไขหรือปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาภายในกำหนด 60 (หกสิบ) วัน หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที โดยในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือก (ก) ให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างในที่ดินที่เช่า หรือ (ข) ให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องมีหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวแก่ผู้เช่าภายใน 60 (หกสิบ) วัน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาจะมีการชำระค่าเช่าเป็นรายปี กองทรัสต์จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่าในระหว่างปี และยังมีช่วงเวลาอีก 3 (สาม) เดือน ในการรวบรวมเงินมาชำระค่าเช่าก่อนที่ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์นำเงินค่าเช่ามาชำระ โดยหลังจากกองทรัสต์ได้รับการแจ้งดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์ยังมีเวลาอีก 60 (หกสิบ) วัน เพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการทางการเงินโดยจะกันเงินสำรองไว้ในปริมาณที่เหมาะสมเป็นการล่วงหน้าเพื่อมิให้เกิดการผิดนัดชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าดังกล่าวข้างต้น

1.1.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และสิทธิการเช่าที่ดินของ

โครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม อายุสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจะครบกำหนดสัญญาเช่าในวันที่ 3 สิงหาคม 2584 และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจะครบกำหนดสัญญาเช่าในวันที่ 30 เมษายน 2585 ซึ่งสิทธิการเช่าดังกล่าวมีอายุคงเหลือประมาณ 25 ปี 8 เดือน และ 26 ปี 5 เดือน (นับแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่ากองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง) ตามลำดับ ซึ่งถือว่ามีความเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์ได้จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

1.1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้เวลาใช้ค่าใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบเทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหนี้ที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขตจำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับการชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

1.1.4 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคาร คลังสินค้า และสำนักงาน หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและสำนักงานขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

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

1.1.5 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก มีจุดเด่นในการดำเนินธุรกิจให้บริการเช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้เช่าหลักของโครงการเป็นผู้ประกอบการธุรกิจชั้นนำของโลก ตัวอย่างเช่น บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งมีสัดส่วนการเช่าพื้นที่อาคารอยู่ที่ประมาณร้อยละ 26.78 (ยี่สิบหกจุดเจ็ดแปด) ของพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก และคิดเป็นร้อยละ 13.09 (สิบสามจุดศูนย์เก้า) ของพื้นที่เช่าอาคารรวมของทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยมีสัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเทียบกับรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 26.67 ของรายได้รวมทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรกและร้อยละ 12.79 (สิบสองจุดเจ็ดเก้า) ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ดังนั้น หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบต่อด้านผลตอบแทนธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

สำหรับโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนั้น มีจุดเด่นในการดำเนินธุรกิจให้บริการเช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้เช่าหลักของโครงการเป็นผู้ประกอบการรายสำคัญ ตัวอย่างเช่น บริษัท ไปรษณีย์ไทยดิสทริบิวชั่น จำกัด ซึ่งมีสัดส่วนการเช่าพื้นที่อาคารอยู่ที่ประมาณร้อยละ 11.02 (สิบเอ็ดจุดศูนย์สอง) ของพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และคิดเป็นร้อยละ 5.63 (ห้าจุดหกสาม) ของพื้นที่เช่าอาคารรวมของทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง รวมทั้งพบว่าสัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

เทียบกับรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ของรายได้รวมทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และร้อยละ 10.32 (สิบจุดสามสอง) ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ดังนั้น หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เห็นว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และผู้เช่าหลักที่เช่าพื้นที่ของโครงการในปัจจุบันส่วนใหญ่เช่าทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าในลักษณะ built-to-suit ซึ่งเป็นอาคารคลังสินค้าที่ตอบสนองความต้องการโดยเฉพาะของลูกค้าแต่ละราย จึงมีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำที่ลูกค้าหลักดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและสำนักงานให้เข้ามาเป็นระยะเวลานาน หากในกรณีที่ลูกค้าหลักยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนดเกิดขึ้นจริง บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถหาผู้เช่ามาทดแทนในส่วนดังกล่าวได้ เนื่องจากสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง นี้ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง ดังที่กล่าวไว้แล้วในข้อ 1.1.4 ประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและสำนักงานของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นข้างต้น

1.1.6 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่า ผู้ให้เช่าที่ดิน และคู่สัญญาของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และการบอกเลิกสัญญาเช่า และสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า

กรณีผู้เช่าพื้นที่ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมทั้งพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคาร ไม่ชำระค่าเช่าหรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า หรือการที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กล่าวคือ รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากการให้เช่าพื้นที่และ/หรือให้บริการแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่าและ/หรือสัญญาให้บริการ หากผู้เช่าต่าง ๆ ลดความต้องการในการใช้บริการอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน หรือพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารดังกล่าว หรือหากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของการของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการของผู้เช่า

นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า และกองทรัสต์ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้หรือการหาผู้เช่ารายใหม่มีความล่าช้า จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ออเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการในรูปเงินสดจำนวนประมาณ 32 (สามสิบสอง) ล้านบาท ให้แก่กองทรัสต์ (อนึ่ง เงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการที่ผู้เช่าให้ไว้ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก มีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 157 (หนึ่งร้อยห้าสิบเจ็ด) ล้านบาท และกองทรัสต์ได้นำเงินประกันดังกล่าวส่วนหนึ่งจำนวน 125 ล้านบาท ไปชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกทำให้คงเหลือเงินประกันในรูปเงินสดจำนวนประมาณ 32 ล้านบาท ณ วันที่ก่อตั้งทรัสต์ โดยตามข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 ยอดคงเหลือของเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการในรูปเงินสดของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกมีจำนวนทั้งสิ้น 160.46 ล้านบาท) และในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะออเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการในรูปเงินสดจำนวนประมาณ 40 ล้านบาท (สี่สิบล้านบาท) ให้แก่กองทรัสต์ โดยเงินค้ำมัดจำดังกล่าวจะอินให้กองทรัสต์พร้อมกับการรับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นกับผู้เช่า ภายในวันโอนกรรมสิทธิ์และการโอนสิทธิการเช่า เงินค้ำมัดจำดังกล่าวจะนำมาใช้เป็นหลักประกันของกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดหรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด (อนึ่ง เงินค้ำมัดจำค่าเช่าและเงินประกันการบริการที่คาดว่าผู้เช่าให้ไว้ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการรวมส่วนที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระเสมือนหนึ่งเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาตกลงกระทำการจะมีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 80 ล้านบาท (แปดสิบล้านบาท) (ข้อมูลจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น คัดการณ์ ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2558) โดยในการชำระราคาทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์จะนำเงินประกันดังกล่าวส่วนหนึ่งจำนวนประมาณ 40 ล้านบาท (สี่สิบล้านบาท) ไปชำระราคาดังกล่าว โดยใช้วิธีให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หักเงินดังกล่าวไปชำระราคาทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และหลังจากหักเงินค้ำมัดจำชำระราคาดังกล่าว จะคงเหลือเงินค้ำมัดจำในรูปเงินสดจำนวนประมาณ 40 ล้านบาท (สี่สิบล้านบาท)) นอกจากนี้ เงื่อนไขของสัญญาเช่าต่าง ๆ โดยเฉพาะสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานแบบ Built-to-Suit ยังกำหนดไว้ว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าสินไหมทดแทนเท่ากับค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือกองทรัสต์มีสิทธิรับเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด เพื่อชดเชยค่าเช่าให้กับกองทรัสต์

- (2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ให้เช่าที่ดิน หรือผู้ให้สิทธิในการใช้ที่ดิน ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาให้สิทธิในการเช่าที่ดิน หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากโครงการตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน

การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินของกองทรัสต์ ได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งกองทรัสต์โดยทรัสต์ีเช่าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 666 และ 38919 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ได้แก่ การลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ซึ่ง กองทรัสต์โดยทรัสต์ีจะเช่าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 28892 (10137) สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 28895 (7963) และที่ดินโฉนดเลขที่ 28896 (40913) ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แม้ว่ากองทรัสต์ได้ดำเนินการ (ในส่วนของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)) และจะดำเนินการ (ในส่วนของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)) จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องโดยชอบด้วยกฎหมาย กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงภายใต้สัญญาเช่าบางประการ อาทิ หากผู้ให้เช่าที่ดิน (เจ้าของที่ดิน) ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าที่ดินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีเพียงสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าเท่านั้น ซึ่งค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไป หรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

- (3) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทรัสต์ีจะเช่าทำสัญญาจะซื้อขาย สัญญาโอนสิทธิเช่า และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้สัญญาแก่กองทรัสต์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

1.1.7 ความเสี่ยงจากสัญญาให้เช่าพื้นที่หลังคา

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

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่หลังคาได้แล้วก็ตาม กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าผิดข้อกำหนดในสัญญาเช่าอันเป็นผลให้สัญญาเช่าพื้นที่หลังคาสิ้นสุดลงก่อนครบ

กำหนดระยะเวลา 25 ปีได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะขาดรายได้จากให้เช่าพื้นที่หลังคาได้ และในการหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่หลังคาอาจดำเนินการได้อย่างจำกัดเนื่องจากผู้เช่าจะต้องเป็นผู้เช่าที่มีธุรกิจที่เกี่ยวกับโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโดยเฉพาะ

- (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)

ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะหาผู้เช่าหลังคาในส่วนนี้ไม่ได้ และอาจทำให้กองทรัสต์ไม่มีรายได้จากหลังคาตามที่คำนวณไว้ในขณะที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ด้วยเหตุดังกล่าว หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าหลังคาในส่วนนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจัดหาให้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือโดยมีค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีข้างต้น (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)

นอกจากนี้ การดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาจกระทบต่อการใช้อยู่ของผู้เช่า ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และ ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายใดๆที่อาจเกิดขึ้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่เช่าหลังคาได้แล้วก็ตาม กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าผิดข้อกำหนดในสัญญาเช่าอันเป็นผลให้สัญญาเช่าพื้นที่หลังคาสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะขาดรายได้จากให้เช่าพื้นที่หลังคาได้ และในการหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่หลังคาอาจดำเนินการได้อย่างจำกัดเนื่องจากผู้เช่าจะต้องเป็นผู้เช่าที่มีธุรกิจที่เกี่ยวกับโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโดยเฉพาะ

1.1.8 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ยังมิได้มีผู้เช่าไม่เต็มพื้นที่ และสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนใกล้จะสิ้นสุดลง

ในส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ โดยตามสัญญาดังกล่าวกำหนดให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีหน้าที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากไม่มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งหากครบกำหนดตามระยะเวลาที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สัญญาไว้แล้ว แต่กองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

นอกจากนี้ ในส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ในปัจจุบันยังมิได้มีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กล่าวคือโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) มีพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าจำนวน 9,335 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 5.34 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) มีพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าจำนวน 17,107 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 9.78 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (รายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่าง) จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะหาผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานในส่วนนี้ไม่ได้ และอาจทำให้กองทรัสต์ไม่มีรายได้จากพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานตามที่คำนวณไว้ในขณะที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ด้วยเหตุดังกล่าว หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานในส่วนนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า รวมถึงชำระค่าส่วนกลาง และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือดังกล่าว เสมือนว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจัดหาให้ นั้น เข้าทำสัญญาเช่าในพื้นที่ส่วนที่เหลือโดยมีค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีข้างต้น (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)

นอกจากนี้ ในปัจจุบันมีสัญญาเช่าสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าจำนวน 3 สัญญาที่สัญญาเช่าจะหมดอายุภายใน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (วันที่ 1 ธันวาคม 2558) ซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่อาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) ที่บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด และ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน (ซึ่งสัญญาเช่าของบริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด และ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด จะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2559 ตามลำดับ) โดยหาก นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสัญญาเช่าได้หมดอายุลงและ (1) ไม่มีการต่ออายุ หรือ (2) ยังไม่มีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่ดังกล่าว หรือ (3) มีการต่ออายุสัญญา โดยมีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่แต่อายุสัญญามีระยะเวลาน้อยกว่า 1 ปี ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่สัญญาดังกล่าวหมดอายุหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในระยะเวลา 1 ปีดังกล่าว โดยหากในระยะเวลา 1 ปีดังกล่าว ผู้เช่าเช่าทำสัญญาเช่าโดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเดิมของผู้เช่าแต่ละรายบวกร้อยละ 10 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 1 ปีดังกล่าว

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงภายหลังจากที่ระยะเวลาตามสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลงแล้ว ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่เช่าดังกล่าว ย่อมส่งกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ดังตัวอย่างการคำนวณต่อไปนี้ ที่พิจารณาโดยอ้างอิงจากค่าเช่าและบริการตามสัญญาตกลงกระทำการ เปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่าและบริการรวมตามประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร สำหรับปีแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ผลให้กองทรัสต์มีรายได้และผลกำไรลดลง ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบและฐานะการเงินของกองทรัสต์และอาจส่งผลกระทบต่อ การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ได้

พื้นที่เช่า/ ค่าเช่าและค่าบริการ ตามสัญญาตกลงกระทำการ	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง				รวม (หลังเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง)			
	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน พื้นที่เช่า (ร้อยละ)	ค่าเช่าและบริการ ^{1/}		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน พื้นที่เช่า (ร้อยละ)	ค่าเช่าและบริการ ^{1/}	
			ล้านบาท	ร้อยละ			ล้านบาท	ร้อยละ
พื้นที่ว่างที่ยังไม่มีผู้เช่า								
- โครงการ ชลหารพิจิตร ก.ม.4	9,335.00	5.34	17.92	4.99	9,335.00	2.73	17.92	2.60
- โครงการ สระบุรี	17,107.00	9.78	31.82	8.87	17,107.00	5.00	31.82	4.62
รวม	26,442.00	15.12	49.74	13.86	26,442.00	7.73	49.74	7.22

พื้นที่เช่า/ ค่าเช่าและค่าบริการ ตามสัญญาตกลงกระทำการ	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง				รวม (หลังเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง)			
	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน พื้นที่เช่า (ร้อยละ)	ค่าเช่าและบริการ ^{1/}		พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน พื้นที่เช่า (ร้อยละ)	ค่าเช่าและบริการ ^{1/}	
			ล้านบาท	ร้อยละ			ล้านบาท	ร้อยละ
พื้นที่ที่สัญญาเช่าจะหมดอายุ ภายใน 1 ปี								
- โครงการ รังน้อย 61								
บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด - Mar	15,364.00	8.78	30.02	8.37	15,364.00	4.49	30.02	4.36
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	33,450.00	19.12	55.68	15.52	33,450.00	9.77	55.68	8.08
รวม	48,814.00	27.90	85.70	23.89	48,814.00	14.26	85.70	12.44
รวมพื้นที่สำหรับให้เช่า ทั้งหมด	174,913.55	100.00	358.77 ^{2/}	100.00	342,247.00	100.00	689.31 ^{2/}	100.00

หมายเหตุ ^{1/} คำนวณอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดสัญญาตกลงกระทำการ และคำนวณในระยะเวลา 1 ปี เพื่อการเปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่าและบริการรวม ตามประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร สำหรับปีแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559

^{2/} อ้างอิงรายได้ค่าเช่าและบริการรวมของกองทรัสต์ ตามประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร สำหรับปีแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559

การลดลงของรายได้ดังกล่าวข้างต้น ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความเห็นว่าโอกาสที่บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด จะไม่ต่อสัญญาเช่าเป็นไปได้นั้นค่อนข้างต่ำ เนื่องจากบริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด ได้มีการลงทุนในงานระบบ และงานบริหารจัดการคลังสินค้าในพื้นที่เช่าในราคาสูง ดังนั้น จึงมีแนวโน้มที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปเมื่อพิจารณาจากเงินลงทุนที่ผู้เช่าได้ลงทุนไปสำหรับการดำเนินธุรกิจในพื้นที่เช่าดังกล่าวนี้ ส่วนในกรณีของ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด นั้นเนื่องจากคลังสินค้าที่บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เช่าอยู่ในปัจจุบันนั้นมีลักษณะเป็นอาคารที่อยู่ในรูปแบบ Built-to-Suit ที่มีลักษณะเฉพาะและการออกแบบและก่อสร้างนั้นทำขึ้นเพื่อผู้เช่าที่มีลักษณะความต้องการเฉพาะด้าน สำหรับประเภทธุรกิจของผู้เช่าและสินค้าที่จัดเก็บ ดังนั้น โอกาสที่ผู้เช่ารายนี้จะไม่ดำเนินการต่ออายุสัญญาจึงมีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำ

สำหรับสัญญาเช่าอีกหนึ่งสัญญาภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ซึ่งเป็นสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าที่มีบริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัดเป็นผู้เช่า โดยที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 20 ตุลาคม 2559 นั้น เนื่องจากสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าของผู้เช่ารายนี้มีลักษณะเป็นอาคารที่อยู่ในรูปแบบ Built-to-Suit ดังนั้น โอกาสที่ผู้เช่ารายนี้จะไม่ดำเนินการต่ออายุสัญญาที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำเนื่องจากลักษณะของอาคารเป็นอาคารที่มีลักษณะเฉพาะและมีพื้นที่ขนาดใหญ่ที่ออกแบบและก่อสร้างเพื่อผู้เช่าที่มีลักษณะความต้องการเฉพาะด้าน

นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมจะยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ และมีสัญญาเช่าบางฉบับที่จะหมดอายุภายใน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนั้น บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และเป็นโครงการคลังสินค้าทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบ Ready-Built ที่มีมาตรฐานสูงเป็นไปตามมาตรฐานระดับสากล ซึ่งเมื่อประกอบกับความต้องการใช้พื้นที่อาคารคลังสินค้าที่มีอย่างต่อเนื่อง และประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียดเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 จุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง) จึงมีโอกาสดังกล่าวที่กองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่าหลังจากหมดระยะเวลา 3 ปีที่ดั่งฉบับลิเวสเอเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าได้ นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งทั้งสามโครงการเป็นการลงทุนที่จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเนื่องจากการลงทุนดังกล่าวจะเป็นการเพิ่มความหลากหลายของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในด้านทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ซึ่งครอบคลุมจุดยุทธศาสตร์ธุรกิจการขนส่งสินค้าและธุรกิจโลจิสติกส์ของประเทศไทยเพิ่มเติมได้แก่ พื้นที่จังหวัดสระบุรี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์สามารถรองรับความต้องการของลูกค้าได้เพิ่มมากขึ้น อีกทั้งเป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่า ทั้งในแง่ของจำนวนผู้เช่า การกระจายตัวของสัญชาติของผู้เช่า และประเภทธุรกิจของผู้เช่า ตลอดจนเป็นการเพิ่มขนาดของทรัพย์สิน ทำให้กองทรัสต์มีขนาดใหญ่ขึ้น และมีความเป็นไปได้สูงที่สภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองจะมีโอกาสเพิ่มสูงขึ้น และเป็นการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน (freehold) เมื่อเทียบกับสิทธิการเช่าที่ดิน (leasehold) โดยเมื่อพิจารณาตามราคาประเมินทรัพย์สิน ภายหลังจากการที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแล้วนั้นจะมีสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ หรือ Freehold เพิ่มขึ้นจากเดิม เป็นร้อยละ 70.09 ขณะที่มีการลงทุนในทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า หรือ Leasehold ร้อยละ 29.91 จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในปัจจุบันที่มีสัดส่วนของทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ หรือ Freehold อยู่ร้อยละ 67.69 และทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า หรือ Leasehold

ร้อยละ 32.31 ทั้งนี้ สามารถพิจารณารายละเอียดของจุดเด่นของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ ได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 จุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

1.1.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นให้แก่กองทรัสต์

เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแล้ว ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งต้องยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าพื้นที่ จากผู้ให้เช่าเดิมเป็นกองทรัสต์และชำระค่าเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวและไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่ ให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับค่าเช่าพื้นที่อันเป็นรายได้ของกองทรัสต์ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าพื้นที่ จากผู้ให้เช่าเดิมเป็นกองทรัสต์โดยจะดำเนินการโดยเร็วและใช้ความพยายามอย่างเต็มความสามารถให้ผู้เช่าพื้นที่รับทราบและยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าพื้นที่ จากผู้ให้เช่าเดิมเป็นกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าพื้นที่ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างดีที่สุดในการจัดการให้มีการเปลี่ยนชื่อคู่สัญญาข้างต้นต่อไป

ทั้งนี้ เนื่องจากข้อสัญญาอื่น ๆ ในสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยไม่ได้มีสาระสำคัญที่เปลี่ยนแปลงจากเดิมนอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งต่อไป ดังนั้นการปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวจึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

อนึ่ง ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายให้แก่กองทรัสต์ และจะดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่าไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75%) ของพื้นที่เช่าทั้งหมดให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายภายในระยะเวลา 3 (สาม) เดือนหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า ในกรณีที่สัญญาเช่าใดมีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 (สาม) ปี และได้จดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายดังกล่าวให้ความยินยอมในการจดทะเบียนเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับเงินจากผู้เช่ารายใดภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลา

หลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ดับบลิวเอชเอต้องนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว

1.1.10 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)

ในปัจจุบันทางเข้าออกของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ที่ลูกค้าและผู้ให้บริการใช้ในการเดินทางเข้า-ออกอยู่ในปัจจุบัน คือ ถนนเลียบริมโครงการระบายน้ำบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิซึ่งเชื่อมต่อสู่ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) และถนนเทพารักษ์ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268) อย่างไรก็ตาม ถนนเลียบริมโครงการระบายน้ำดังกล่าวเป็นถนนที่อยู่ภายใต้การดูแลรักษาและตรวจสอบโดยกรมชลประทานภายใต้พระราชบัญญัติการชลประทานหลวง พ.ศ. 2485 โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับอนุญาตจากกรมชลประทานให้ก่อสร้างถนน และเชื่อมทางถนนเลียบริมโครงการระบายน้ำบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิในเขตที่ดินชลประทานเพื่อเชื่อมต่อสู่ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) และถนนเทพารักษ์ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268) แล้วเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 โดยเมื่อกองทรัสต์ลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) แล้วเสร็จ ก็จะดำเนินการให้มีการเปลี่ยนตัวผู้รับอนุญาตจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นกองทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ ถึงแม้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะได้รับอนุญาตจากกรมชลประทานให้ก่อสร้างถนน และเชื่อมทางถนนเลียบริมโครงการระบายน้ำบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิในเขตที่ดินชลประทานเพื่อเชื่อมต่อสู่ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) และถนนเทพารักษ์ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268) และจะได้มีการเปลี่ยนตัวผู้รับอนุญาตจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นกองทรัสต์ต่อไปแล้ว กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กรมชลประทานจะมีสิทธิในการไม่อนุญาต หรือจำกัดการใช้ถนนเลียบริมโครงการระบายน้ำบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิซึ่งเชื่อมต่อทางเข้าออกของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) สู่ถนนสาธารณะ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เห็นว่า เนื่องจากโดยสภาพของการใช้ถนนดังกล่าว ในปัจจุบันกรมชลประทานได้เปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเป็นทางสัญจรเป็นการทั่วไปโดยไม่มีการปิดกั้นหรือจำกัดการใช้ ความเสี่ยงที่กรมชลประทานจะปิดกั้นเส้นทางเข้าออกดังกล่าวจึงเกิดขึ้นได้ค่อนข้างน้อย นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นว่า ความเสี่ยงที่กรมชลประทานจะไม่อนุญาตหรือจำกัดการใช้ถนนดังกล่าวมีความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำ เนื่องจากบริเวณรอบข้างของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ติดกับคลังสินค้าของผู้ประกอบการหลายราย เช่น บริษัท ทีแอลเอ็ม ลอจิสติกส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท รัตนชาติแลนด์ จำกัด บริษัท ทริฟเวอร์ กรุ๊ป จำกัด บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด และบริษัท เคอรี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด รวมถึงหน่วยงานราชการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง เช่น มหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี และ สถาบันการแพทย์จักรีนฤพดินทร์ คณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี ซึ่งผู้ประกอบการและหน่วยงานราชการดังกล่าวได้ใช้เส้นทางดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกพื้นที่เช่นกัน ด้วยเหตุดังกล่าว การปิดกั้นหรือจำกัดการ

ใช้ถนัดดังกล่าวจะทำให้เกิดผลกระทบและความเดือดร้อนกับประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่น รวมถึงหน่วยงานราชการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงและใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อการสัญจร

1.1.11 ความเสี่ยงจากการไม่จดทะเบียนสัญญาเช่าซึ่งมีระยะเวลาเช่าเกินกว่าสาม (3) ปี

ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นได้เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีระยะเวลาเช่าเกินกว่าสาม (3) ปี และในเบื้องต้นยังไม่พบหลักฐานการจดทะเบียนการเช่ากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ในสัญญาเช่าระหว่างดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นและบริษัท ไปรษณีย์ไทย ดิสทริบิวชั่น จำกัด ("ไปรษณีย์ไทย") ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 สำหรับพื้นที่คลังสินค้าอาคาร A โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) แต่อย่างใด

โดยในขณะนี้ ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นกำลังอยู่ระหว่างการประสานงานกับผู้เช่าเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจาก ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือและลงลายมือชื่อคู่สัญญา มิฉะนั้นจะไม่สามารถฟ้องร้องบังคับคดีได้ นอกจากนี้ในกรณีที่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่าสามปี สัญญาดังกล่าวต้องมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียงสามปีเท่านั้น

ในการนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวกับไปรษณีย์ไทย ไม่มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเพิ่มเติมเกี่ยวกับการฟ้องร้องบังคับคดีให้มีการปฏิบัติตามสัญญาเช่าดังกล่าว นอกเหนือจากความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และการบอกเลิกสัญญาเช่า และสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับผู้เช่าอาคารคลังสินค้าทุกราย ได้ดังต่อไปนี้

1. การฟ้องร้องบังคับคดีสำหรับระยะเวลาสามปีนับแต่วันเริ่มต้นการเช่า

ในช่วงระยะเวลาเช่า 3 ปีแรกนั้น ถึงแม้จะยังไม่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ตามกฎหมายยังถือว่าสัญญาเช่าดังกล่าวมีผลใช้บังคับระหว่างคู่สัญญา กล่าวคือ ไปรษณีย์ไทยยังมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าและปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าทุกประการ และหากไปรษณีย์ไทยไม่ชำระค่าเช่าหรือดำเนินการผิดเงื่อนไขในสัญญาเช่าใดๆ กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าสามารถฟ้องร้องบังคับให้ชำระค่าเช่าได้หรือให้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าได้ทุกประการ กรณีนี้กองทรัสต์จึงไม่มีความเสี่ยงเพิ่มเติมสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว

2. การฟ้องร้องบังคับคดีสำหรับระยะเวลาเมื่อพ้นสามปีนับแต่วันเริ่มต้นการเช่า จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาเช่า

- กรณีที่กองทรัสต์มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาสามปีนับแต่วันเริ่มต้นการเช่า กรณีดังกล่าวจะทำให้สัญญาเช่ากับไปรษณีย์ไทยสามารถฟ้องร้องบังคับคดีได้ตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า จึงไม่มีความเสี่ยงเพิ่มเติมในประเด็นเกี่ยวกับความสามารถของกองทรัสต์ในการฟ้องร้องบังคับคดี

- กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องได้ภายในสามปีนับแต่วันเริ่มต้นการเช่า หากพ้นระยะเวลา 3 ปีดังกล่าวแล้ว ไปรษณีย์ไทยยังคงใช้พื้นที่คลังสินค้าภายหลังจากระยะเวลา 3 ปีแรกดังกล่าว และยังคงปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้เช่าต่อกองทรัสต์ นิติสัมพันธ์ระหว่างกองทรัสต์ และไปรษณีย์ไทยตามแนวคำพิพากษาฎีกา เช่นคำพิพากษาฎีกาที่ 2196/2545 นั้นวางหลักการไว้ว่าสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี แต่มิได้จดทะเบียน หากพ้นระยะเวลา 3 ปีดังกล่าวแล้วคู่สัญญายังคงปฏิบัติตามสัญญาเช่าดังกล่าวต่อไปสัญญาเช่าดังกล่าวจะถือเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 570 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยไม่ทำให้สัญญาเช่าดังกล่าวเป็นโมฆะแต่อย่างใด คู่สัญญายังคงปฏิบัติตามสัญญาเช่าดังกล่าวต่อไปโดยไม่มีการบอกเลิก คู่สัญญาก็จะผูกพันตนตามสัญญาเช่าดังกล่าวต่อไป ซึ่งรวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่มีการใช้พื้นที่ดังกล่าว เสมือนหนึ่งเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา หากคู่สัญญาต้องการเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาดังกล่าว คู่สัญญาต้องส่งคำบอกกล่าวล่วงหน้าไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายอย่างน้อย 1 รอบระยะเวลาชำระค่าเช่า แต่ผู้เช่ายังมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าดังกล่าว

ดังนั้น ความเสี่ยงในกรณีนี้ของกองทรัสต์อาจเกิดขึ้นคือ เมื่อพ้นระยะเวลาเช่า 3 ปีแรกแล้วนั้น ไปรษณีย์ไทยอาจใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาเช่าได้ตลอดเวลาโดยส่งคำบอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อย 1 รอบระยะเวลาชำระค่าเช่า ซึ่งหากไปรษณีย์ไทยใช้สิทธิดังกล่าว ก็อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลา 2 ปีหลังของระยะเวลาการเช่า 5 ปี หากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ โดยกองทรัสต์จะไม่มีสิทธิฟ้องร้องให้ไปรษณีย์ไทยเช่าพื้นที่ดังกล่าวจนครบระยะเวลาการเช่าห้าปี ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลา 2 ปีหลังของระยะเวลาการเช่า 5 ปี

ในการนี้ ในกรณีที่พ้นระยะเวลาการเช่า 3 ปีแรกหลังจากวันเริ่มต้นสัญญาเช่าของไปรษณีย์ไทยแล้วและการจดทะเบียนการเช่าภายใต้สัญญาเช่ากับไปรษณีย์ไทยยังไม่แล้วเสร็จ บริษัทฯ อาจพิจารณาให้กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับไปรษณีย์ไทยสำหรับระยะเวลาการเช่า 2 ปีที่เหลือซึ่งไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน เพื่อให้มั่นใจว่าสิทธิของกองทรัสต์ในการได้รับชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลา 2 ปีที่เหลือดังกล่าวจะสามารถบังคับใช้ได้ หรือในกรณีที่ไปรษณีย์ไทยไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าในช่วงระยะเวลา 2 ปีที่เหลือดังกล่าว กองทรัสต์ก็ย่อมมีสิทธิตามกฎหมายที่จะกลับเข้าครอบครองพื้นที่เช่าดังกล่าวเพื่อนำออกหาประโยชน์โดยการปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ต่อไป

นอกจากนี้ หากได้มีการจดทะเบียนสัญญาเช่ากับไปรษณีย์ไทยแล้ว ในวันที่มีลงทุนในโครงการดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นและกองทรัสต์จะดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน เพื่อโอนเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นกองทรัสต์ แต่หากสัญญาเช่าดังกล่าวยังมีได้มีการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน และกองทรัสต์ประสงค์จะรับโอนสัญญาดังกล่าว บริษัทฯจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวที่สำนักงานที่ดินภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินในโครงการดังกล่าว และรับโอนสิทธิและหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

ภายใต้สัญญาเช่านี้มาแล้ว เพื่อให้การเช่าพื้นที่มีผลผูกพันคู่สัญญา และมีผลบังคับฟ้องร้องได้ครบตามระยะเวลาของสัญญา

1.1.12 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกและบักเสापาดสายไฟฟ้า ของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งแรก

ทางเข้าออกของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งแรก เป็นทางเข้าออกที่ติดต่อกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ได้นอกจากนี้ สำหรับที่ดินที่บักเสापาดสายไฟฟ้าเข้าโครงการนั้นเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งดบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้องดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่บักเสापาดสายไฟฟ้า อย่างไรก็ดี ในขณะนี้ ดบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับอนุญาตจากการรถไฟแห่งประเทศไทยให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการและได้ใช้ทางเข้าออกดังกล่าวแล้ว โดยดบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ยื่นเรื่องไปยังการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินจากดบับลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นให้เป็นกองทรัสต์แล้ว และเมื่อดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นกองทรัสต์แล้วเสร็จ จึงจะสามารถดำเนินการให้กองทรัสต์เช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นพื้นที่บักเสापาดสายไฟฟ้าจากการรถไฟแห่งประเทศไทยโดยตรงต่อไป โดยดบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

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

ทางเข้าออกด้านทิศเหนือซึ่งเป็นทางเข้าออกหนึ่งในสองทางของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งแรก เป็นทางเข้าออกผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 6781 (ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่าเหนือโฉนดที่ดินเลขที่ 6781 นี้) โดยได้จดทะเบียนการะจำยอมเรื่องทางเดินเพื่อเป็นการยทรัพย์ให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 666 ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม ไม่ได้มีการดำเนินการจดทะเบียนการะจำยอมที่ดินโฉนดเลขที่ 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 กองทรัสต์

มีความเสี่ยงในกรณีที่เจ้าของรวมของโฉนดเลขที่ 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 จะต้องเปิดถนนเป็นทางสาธารณะเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนให้ผ่านไปได้ และให้ใช้ทางเชื่อมเพื่อสาธารณะประโยชน์ ดังนั้น บริษัทฯ เห็นว่าได้มีการจัดให้มีการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นไว้อย่างเพียงพอและเหมาะสมแล้ว

1.2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งการปฏิบัติงานนี้ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

บริษัทฯ จะแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารคลังสินค้า สำนักงานและศูนย์กระจายสินค้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง 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 หรือหากไม่สามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ดีเทียบเท่ากับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร 30 ปี โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการ อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารโครงการก่อนการแต่งตั้ง อนึ่ง การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ จะมีการพิจารณาแยกต่างหากจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

1.2.2 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท และ/หรือ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชดเชย จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ส่วนใหญ่เป็นผู้ถือหุ้นของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ด้วยเช่นกัน ดังนั้น จึงคาดว่าจะสามารถรักษามูลค่าที่สำคัญดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

1.2.3 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแล้วเสร็จ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ จะแต่งตั้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น

- ธุรกรรมของกองทรัสต์ที่เกิดจากการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าจัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียมแฟคทอรี แอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนฯ”) อีกด้วย ซึ่งตามที่ได้รับทราบแต่งตั้งจากกองทุนฯ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทำหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จาก

อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนของกองทรัสต์และดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น มีข้อผูกพันที่จะไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนฯ ตามสัญญาตกลงกระทำการที่ได้ให้แก่กองทุนฯ จำนวน 4 ฉบับ ซึ่งแต่ละฉบับจัดขึ้นในเวลาที่ยกกองทุนฯ ลงทุนในทรัพย์สินของดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น แต่ละครั้ง ตั้งแต่เวลาที่จัดตั้งกองทุนฯ และการเพิ่มทุนแต่ละครั้ง รวม 3 ครั้ง สัญญาตกลงกระทำการทั้ง 4 ฉบับ จะมีความคล้ายคลึงกัน แต่แตกต่างกันในรายละเอียดและทรัพย์สินของกองทุนฯ ที่ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น มีข้อผูกพันที่จะไม่แข่งขัน สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการทั้ง 4 ฉบับรวมได้ดังนี้

ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงและรับรองต่อกองทุนฯ ว่า ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทุนฯ โดยได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคลังสินค้าและโรงงาน ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงการจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดั่งฉบับเลขเอ พรีเมียมแพคทอรี่ แอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“ทรัพย์สินที่กองทุนฯ เข้าลงทุน”) ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น จะตกลงเกี่ยวกับการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนฯ ดังต่อไปนี้

ในการดำเนินธุรกิจประเภทคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น หากดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใด ๆ เพื่อให้เช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และ/หรือโรงงานของตน ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนฯ ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงเสนอทรัพย์สินที่กองทุนฯ เข้าลงทุนให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หาก

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

จากข้อกำหนดข้างต้น หากดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น จะนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ลูกค้า ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น มีความผูกพันที่จะต้องเสนอทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้แก่ลูกค้าพิจารณา ก่อนทรัพย์สินของตน ดังนั้น การทำหน้าที่ของ ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินของทั้งกองทุนฯ และกองทรัสต์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตร ไม่มีผู้เช่าพร้อมกัน ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อการที่ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งบริหารทรัพย์สินทั้งของกองทุนฯ และกองทรัสต์จะนำเสนอทรัพย์สินของกองทุนฯ หรือ กองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าพิจารณา

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

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

(2) เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) การไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังนี้

(2.1.1) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใด ๆ เพื่อให้เช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของตนที่ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

(ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ และ

(ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

- (2.1.2) หากทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนฯ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปพร้อมกับทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้น
- (2.1.3) อย่างไรก็ตาม ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนด (2.1.1) และ (2.1.2) ข้างต้น
- (ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แสดงให้กองทรัสต์เห็น โดยนำเสนอสำเนาเอกสาร แสดงความจำนองของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า ไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนองกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ หรือ
- (ข) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร
- (2.1.4) กองทรัสต์และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือกองทุนฯ มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ จะไม่ถือว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผิดสัญญาในข้อนี้
- (2.2) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งมีผลใช้บังคับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้

- (2.3) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่น่าจะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

นอกจากมาตรการดังกล่าวข้างต้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกมีผลใช้บังคับ ให้แก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินในประเทศไทยประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2557

1.2.4 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์เสียสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เนื่องจากการแก้ไขนโยบายการลงทุน

เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558 บริษัทฯ ได้รับจดหมายชี้แจงนโยบายในการประกอบธุรกิจจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เกี่ยวกับนโยบายในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งจากจดหมายดังกล่าว นโยบายในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นดังนี้

1. แนวนโยบายการดำเนินธุรกิจในส่วนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

- (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ซึ่งโครงการ Built-to-Suit นี้จะคำนึงถึงรายละเอียดการใช้งานของลูกค้า หมายรวมถึง การพัฒนาตามลักษณะการใช้งาน รูปแบบของการขนส่ง แบบของอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่มีการเจรจาทำความตกลงกับลูกค้าไว้ล่วงหน้า โดยโครงการ Built-to-Suit จะพัฒนาขึ้นในทุกพื้นที่ไม่ว่าแต่พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่พัฒนา

โดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

- (2) อาคารคลังสินค้า หรือศูนย์กระจายสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ในทุกพื้นที่ เว้นแต่ พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือพื้นที่เกี่ยวเนื่องหรือต่อเนื่องกับนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- (3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) – (2) ดังกล่าว

2. แนวนโยบายการดำเนินธุรกิจในส่วนของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

อาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือพื้นที่เกี่ยวเนื่องหรือต่อเนื่องกับนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) รวมถึงพื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารดังกล่าว

โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาตกลงกระทำการที่ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ให้แก่กองทรัสต์ โดยจะเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแนวนโยบายการดำเนินธุรกิจของดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น และแก้ไขสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ให้แก่กองทรัสต์ จากเดิมที่กองทรัสต์จะสามารถใช้สิทธิในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในทรัพย์สินของดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นกองทรัสต์จะสามารถใช้สิทธิในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในทรัพย์สินของดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น โดยไม่รวมทรัพย์สินของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทมหาชนที่เป็นบริษัทย่อยของดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัทย่อยของบริษัทมหาชนดังกล่าว

การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาตกลงกระทำการจะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการแก้ไขนโยบายลงทุนดังกล่าว ก็จะส่งผลให้นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์คงเดิมโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลง แต่หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการแก้ไขดังกล่าว จะส่งผลทำให้นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป และเสียสิทธิในการปฏิเสธก่อนดังที่กล่าวไว้ข้างต้น

1.2.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ได้ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน 2 แห่ง ทั้งนี้ กองทรัสต์มีหนี้เงินกู้ที่ต้องชำระคืนแก่ผู้ให้กู้ตามสัญญาทั้งสิ้น 1,370 ล้านบาท (อย่างไรก็ตาม มูลค่าทางบัญชีตามที่ปรากฏตามงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 เป็นจำนวน 1,325.04 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 29.08 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ กองทรัสต์มีความประสงค์จะกู้ยืมเงินระยะยาววงเงินไม่เกิน 1,350 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinance) และประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินระยะสั้นซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน วงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายคืนเงินค่ามัดจำค่าเช่าและการบริการ และ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการจ่ายคืนเงินค่ามัดจำค่าเช่าและการบริการ (Refinance) โดยวงเงินกู้ระยะยาวและระยะสั้นรวมกันจะไม่เกิน 1,400 ล้านบาท โดยเมื่อรวมหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นกับการกู้ยืมเงินในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง หากกองทรัสต์เบิกใช้เงินกู้ยืมเต็มจำนวน 1,400 ล้านบาท กองทรัสต์จะมีหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดประมาณไม่เกิน 2,770 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละประมาณไม่เกิน 30.09 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ (ซึ่งเหตุผิดนัดรวมถึงกรณีที่ดินดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มิได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์) อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใด ๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาหลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมกรรมประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าอาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมกรรมประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ หรือภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น การกู้ยืมจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อชำระหนี้เดิม (Refinance) การเสนอขายหุ้นกู้ (เท่าที่กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ทำได้) หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละประมาณ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

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

1.2.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์นำเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการมาใช้ในการลงทุน

(1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

บริษัทฯ ได้มีการนำเงินประกันการเช่าและการบริการซึ่งกองทรัสต์ได้รับโอนจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม มาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก จำนวนประมาณ 125 (หนึ่งร้อยยี่สิบห้า) ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 80 (แปดสิบ) ของเงินประกันการเช่าและการบริการ ทั้งหมดของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนครั้งแรก

จากการที่กองทรัสต์นำเงินประกันมาใช้ดังกล่าว บริษัทฯ อาจมีความจำเป็นต้องกันเงินรายได้บางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ในการคืนเงินประกันตามความเหมาะสมโดยอาจมิได้สำรองไว้จนเต็มจำนวนตลอดเวลา เพื่อการบริหารจัดการเงินสดของกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือกรณีที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินประกันแก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และกองทรัสต์ไม่อาจจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ การดำเนินการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและรายได้ของกองทรัสต์และอาจทำให้จำนวนผลประโยชน์ตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใดที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีจำนวนลดลง

อย่างไรก็ดี การนำเงินประกันมาใช้ดังกล่าว ช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น กล่าวคือ จะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่ำลง เมื่อเทียบกับต้นทุนเงินกู้ยืมหรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น โดยบริษัทฯ ได้คำนึงถึงระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ เงื่อนไขเกี่ยวกับการคืนเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ในการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้อย่างรอบคอบ

บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารสภาพคล่องโดยจะรักษาระดับเงินสดสำรองและ/หรือวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้นจากผู้ให้กู้ โดยบริษัทฯ ได้กันเงินประกันการเช่าและการบริการส่วนที่เหลือจำนวนประมาณ 32 (สามสิบสอง) ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ของเงินประกันการเช่าและการบริการทั้งหมด) ไว้เพื่อคืนให้แก่ผู้เช่าหากผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือกรณีที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการและกองทรัสต์ไม่อาจจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาถึงความน่าจะเป็นของเหตุการณ์ที่จะต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการเป็นจำนวนเกินกว่าร้อยละ 20 ของเงินประกันการเช่าและการบริการรวม ซึ่งหมายถึงอัตราการเช่าพื้นที่จะลดต่ำลงจากปัจจุบันที่ร้อยละ 100 เหลือร้อยละ 80

มีโอกาสเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานและอัตราเช่าพื้นที่ของโครงการที่จะเข้าลงทุนในอดีต ทั้งนี้ ในปีพ.ศ. 2560 จะเป็นปีที่กองทรัสต์จะต้องชำระคืนเงินประกันการเช่าและการบริการในวันที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า) สูงสุดเป็นจำนวนเงินประมาณ 56 ล้านบาท

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

(2) การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

บริษัทฯ จะนำเงินค่ามัดจำค่าเช่าและการบริการซึ่งกองทรัสต์จะได้รับโอนจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม มาใช้เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง จำนวนไม่เกิน 40 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 50 ของเงินค่ามัดจำค่าเช่าและการบริการทั้งหมดของกองทรัสต์ ภายหลังการเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้

จากการที่กองทรัสต์นำเงินค่ามัดจำมาใช้ดังกล่าว บริษัทฯ อาจมีความจำเป็นต้องกันเงินรายได้บางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ในการคืนเงินค่ามัดจำตามความเหมาะสมโดยอาจมิได้สำรองไว้จนเต็มจำนวนตลอดเวลาเพื่อการบริหารจัดการเงินสดของกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือกรณีที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินค่ามัดจำแก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และกองทรัสต์ไม่อาจจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ การดำเนินการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและรายได้ของกองทรัสต์และอาจทำให้จำนวนผลประโยชน์ตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใดที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีจำนวนลดลง

อย่างไรก็ดี การนำเงินค่ามัดจำมาใช้ดังกล่าว ช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น กล่าวคือ จะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่ำลง เมื่อเทียบกับต้นทุนเงินกู้ยืมหรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น โดยบริษัทฯ ได้คำนึงถึง

ระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ เงื่อนไขเกี่ยวกับการคืนเงินค่ามัดจำค่าเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ในการนำเงินเงินค่ามัดจำค่าเช่าและการบริการมาใช้อย่างรอบคอบ

บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารสภาพคล่องโดยจะรักษาระดับเงินสดสำรองและ/หรือวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้นจากผู้ให้กู้ โดยบริษัทฯ จะกั้นเงินค่ามัดจำค่าเช่าและการบริการส่วนที่เหลือจำนวนประมาณ 40 (สี่สิบ) ล้านบาท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของเงินค่ามัดจำค่าเช่าและการบริการทั้งหมด) ไว้เพื่อคืนให้แก่ผู้เช่าหากผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือกรณีที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินค่ามัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการและกองทรัสต์ไม่อาจจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาถึงความน่าจะเป็นของเหตุการณ์ที่จะต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการเป็นจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 ของเงินค่ามัดจำค่าเช่าและการบริการรวม ซึ่งหมายถึงอัตราการเช่าพื้นที่จะลดต่ำลงจากปัจจุบันที่ร้อยละ 84.88 เหลือร้อยละ 65.87 มีโอกาสเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานและอัตราเช่าพื้นที่ของโครงการที่จะเข้าลงทุนในอดีต ทั้งนี้ ในปี พ.ศ. 2560 จะเป็นปีที่กองทรัสต์จะต้องชำระคืนเงินค่ามัดจำค่าเช่าและการบริการในวันที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า) สูงสุดเป็นจำนวนเงินประมาณ 30 (สามสิบ) ล้านบาท

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่ามีการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ กองทรัสต์จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอจะชำระคืนเงินให้แก่ผู้เช่าได้ โดยมีแหล่งเงินทุน 2 ส่วนคือ เงินประกันค่าเช่าที่เหลืออยู่จำนวน 40.08 (สี่สิบจุดศูนย์แปด) ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจากสถาบันการเงินจำนวน 50 (ห้าสิบ) ล้านบาท หากพิจารณาการคืนเงินประกันการเช่า (ปี 2558 - 2570) กองทรัสต์จะยังคงมีสภาพคล่องคงเหลือเพียงพอในแต่ละปี

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ณ วันที่กองทรัสต์ต้องคืนเงินค่ามัดจำการเช่าและการบริการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าแต่ละรายมีระยะเวลาไม่ตรงกันทำให้กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการสภาพคล่องเพื่อคืนเงินค่ามัดจำค่าเช่าและการบริการตามที่กำหนดได้ โดยในทางปฏิบัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสอบถามความต้องการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายเดิมล่วงหน้าอย่างน้อย 3-6 เดือนก่อนสัญญาจะสิ้นสุดลง ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์สามารถใช้เงินสดสำรองของกองทรัสต์ และ/หรือ เงินค่ามัดจำค่าเช่าและการบริการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าใหม่ เพื่อจ่ายคืนเงินค่ามัดจำค่าเช่าและการบริการให้แก่ผู้เช่าเดิม

1.2.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการพึ่งพาการปฏิบัติตามสัญญาของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

ในการให้เช่าอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นแก่บริษัท ไปรษณีย์ไทยดิสทริบิวชั่น จำกัดในปัจจุบันนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้บริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าแก่ผู้เช่าด้วย โดยให้บริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าดังกล่าวนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้เข้าทำสัญญาบริการฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 กับ บริษัทไปรษณีย์ไทย จำกัด สำหรับบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าที่ใช้ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ("สัญญากับไปรษณีย์ไทย จำกัด") ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแล้ว ในการนำทรัพย์สินดังกล่าวของอาคารคลังสินค้าโครงการชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ออกให้เช่าแก่บริษัท ไปรษณีย์ไทยดิสทริบิวชั่น จำกัดนั้น กองทรัสต์จำเป็นต้องให้หรือจัดหาบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าแก่ผู้เช่าด้วย ดังนั้น หากสัญญากับไปรษณีย์ไทย จำกัดจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถให้หรือจัดหาบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าภายใต้สัญญากับไปรษณีย์ไทย จำกัด ให้แก่บริษัท ไปรษณีย์ไทยดิสทริบิวชั่น จำกัด ได้ อันจะส่งผลให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการผิดสัญญากับบริษัท ไปรษณีย์ไทย ดิสทริบิวชั่น จำกัด หรือบริษัท ไปรษณีย์ไทย ดิสทริบิวชั่น จำกัดอาจพิจารณาไม่ดำเนินการต่อสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้ากับกองทรัสต์ต่อไป

ในการนี้ บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้ทำการเจรจากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการแก่กองทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงชำระค่าบริการตามสัญญากับไปรษณีย์ไทย จำกัด สำหรับบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าที่ใช้ใน WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) และอนุญาตให้กองทรัสต์ใช้ทรัพย์สินที่ให้บริการตามสัญญากับไปรษณีย์ไทย จำกัด และให้กองทรัสต์มีสิทธิอนุญาตให้บุคคลอื่นใช้ทรัพย์สินที่ให้บริการตามสัญญากับไปรษณีย์ไทย จำกัด ได้ ตลอดระยะเวลาของสัญญาดังกล่าว และระยะเวลาที่จะได้มีการต่อสัญญา รวมเป็นระยะเวลา 10 (สิบ) ปีนับแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2557 จนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 หรือจนกว่าสัญญากับบริษัท ไปรษณีย์ไทย ดิสทริบิวชั่น จำกัดจะระงับลงหรือหมดอายุก่อนวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 โดยไม่มีการต่อสัญญา แล้วแต่เวลาใดจะถึงก่อน

- รายละเอียดเป็นไปตามสรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำกรในหัวข้อ 2.4.2

นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีแผนที่จะตั้งสำรองเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์จำนวน 30 ล้านบาทเพื่อจัดซื้อ หรือเข้าทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าที่ใช้ใน WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ภายหลังสิ้นสุดอายุของสัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชั่น โดยบริษัทฯ คาดว่าจำนวนเงินดังกล่าวน่าจะเพียงพอในการจัดซื้อ หรือเข้าทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าที่ใช้ใน WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ภายหลังสิ้นสุดอายุของสัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชั่น โดยคำนึงถึงค่าเสื่อมราคา และอายุการใช้งานของทรัพย์สิน ณ ปีที่หมดสัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชั่น อย่างไรก็ตามของกองทรัสต์ในการจัดหาบริการชั้นวางของ อุปกรณ์

และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าที่ใช้ใน WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าทำรายการนั้น ยังไม่สามารถระบุชัดเจนได้โดยขึ้นกับปัจจัยต่างๆ เช่น การต่อรองราคากับโปร บิสซิเนส โซลูชั่น หรือผู้ประกอบการรายอื่น และสภาพของทรัพย์สินในเวลานั้นๆ

1.2.8 ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ

ตามสัญญาตกลงกระทำการ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะต้องชำระค่าเช่าในส่วนของผู้เช่าที่เช่าคลังสินค้าเป็นเวลา 1 ปี (สำหรับพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าของผู้เช่าบางรายใกล้สิ้นสุดอายุสัญญา) และเป็นเวลา 3 ปี (สำหรับพื้นที่เช่าที่ยังไม่มีผู้เช่า) และต้องชำระค่าเช่าในส่วนของผู้เช่าที่เช่าคลังสินค้าเป็นเวลา 25 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดสัญญาตกลงกระทำการในส่วนที่ 2 หัวข้อ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)

ทั้งนี้ ภาระตามสัญญาตกลงกระทำการหลังปรับปรุงความคืบหน้าของการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าที่สัญญาเช่าใกล้ครบกำหนดอายุสัญญา 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด (“ไทยเบฟฯ”) และ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด - Mar (“แอลเอฟฯ”) ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดย แอลเอฟฯ ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าในอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 มีผลให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ไม่มีภาระต้องชำระค่าเช่าในส่วนของผู้เช่ารายนี้ และ ไทยเบฟฯ ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าในอัตราค่าเช่าเดิม ซึ่งมีผลทำให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ต้องชำระส่วนต่างของค่าเช่าที่ไม่ได้ปรับขึ้นร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเดิม ดังนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีภาระต้องชำระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 248.51 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าเช่าในส่วนของผู้เช่าที่เช่าคลังสินค้าจำนวน 154.29 ล้านบาท และพื้นที่เช่าคลังสินค้าจำนวน 94.22 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของค่าเช่าที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ดังนี้

ตารางสรุปประมาณการค่าเช่าที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระให้แก่กองทรัสต์ ตามสัญญาตกลงกระทำการ *

พื้นที่เช่าตามสัญญา ตกลงกระทำการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./ เดือน)	ระยะ เวลา (ปี)	จำนวน เงิน (ล้านบาท)	ปีที่ 1 (ธ.ค. 58- พ.ย. 59)	ปีที่ 2 (ธ.ค. 59- พ.ย. 60)	ปีที่ 3 (ธ.ค. 60- พ.ย. 61)	ปีที่ 4-25 (ธ.ค. 61- พ.ย. 83)
พื้นที่ว่างที่ยังไม่มีผู้เช่า								
พื้นที่ว่าง - ชลหารพิจิตร ก.ม.4	9,335.00	160	3	53.77	17.92	17.92	17.92	-
พื้นที่ว่าง - สระบุรี	17,107.00	155	3	95.46	31.82	31.82	31.82	-
พื้นที่ที่สัญญาเช่าจะ หมดอายุภายใน 1 ปี								
ไทยเบฟฯ (อาคาร C, E)	13,040.00	12 ^{1/}	1	1.88	1.72	0.16	-	-

พื้นที่เช่าตามสัญญา ตกลงกระทำการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./ เดือน)	ระยะ เวลา (ปี)	จำนวน เงิน (ล้านบาท)	ปีที่ 1 (ธ.ค. 58- พ.ย. 59)	ปีที่ 2 (ธ.ค. 59- พ.ย. 60)	ปีที่ 3 (ธ.ค. 60- พ.ย. 61)	ปีที่ 4-25 (ธ.ค. 61- พ.ย. 83)
ไทยเบฟฯ (อาคาร D)	20,410.00	13 ^{1/}	1	3.18	2.92	0.27	-	-
LF Logistic – Mar	15,364.00	- ^{2/}	1	-	-	-	-	-
พื้นที่หลังคา (ที่ยังไม่มีผู้เช่า)								
โครงการชลหารพิจิตร ก.ม.4	68,384.20	3.00 ปรับขึ้น 10% ทุก 5 ปี	25	75.15	2.46	2.46	2.46	67.77
โครงการวังน้อย 61	17,351.05	3.00 ปรับขึ้น 10% ทุก 5 ปี	25	19.07	0.62	0.62	0.62	17.21
รวม				248.51	57.46	53.25	52.83	84.98

หมายเหตุ * การคำนวณเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

^{1/} 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

^{2/} แอลเอฟฯ ได้แจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปที่อัตราค่าเช่าใหม่ที่มีการปรับขึ้นประมาณร้อยละ 10 ดังนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นฯ จึงไม่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ

หากพิจารณาความสามารถของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่จะจ่ายชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการข้างต้น จะเห็นว่าจากงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ก่อน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ควบรวมกิจการกับบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ("เหมราชฯ") ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) จำนวน 1,676.55 ล้านบาท และเมื่อรวมกับ EBITDA ของเหมราชฯ จำนวน 4,434.90 ล้านบาท จะทำให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และเหมราชฯ มี EBITDA รวมทั้งสิ้นจำนวน 6,111.45 ล้านบาท นอกจากนี้ งบการเงินรวมสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มี EBITDA จำนวน 2,433.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,078.12 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2557 ที่มีจำนวน 355.67 ล้านบาท

ทั้งนี้ หากพิจารณา EBITDA ของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หลังควบรวมกิจการกับเหมราชฯ ในระยะเวลาย้อนหลัง 12 เดือน (วันที่ 1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558) ซึ่งมีจำนวน 4,536.17 ล้านบาท เปรียบเทียบกับภาระการชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และเหมราชฯ กู้ยืมมาเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติ ชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น กู้ยืมมาเพื่อซื้อกิจการของเหมราชฯ และเพื่อใช้ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยมีรายละเอียดดังตารางข้อมูลต่อไปนี้

ภาระดอกเบี้ยจ่ายและภาระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในระยะเวลา 1 ปี (1 ธันวาคม 2558 - 30 พฤศจิกายน 2559)

ภาระดอกเบี้ยจ่ายและค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ	มูลค่า (ล้านบาท)
ภาระดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	500.06
ภาระดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของ เหมราชฯ*	760.66
ภาระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ ของ WHART	57.46
ภาระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ ของ WHABT **	63.93
ภาระดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อซื้อกิจการของเหมราชฯ ***	1,197.52
รวม	2,579.63

หมายเหตุ * ภาระดอกเบี้ยจ่ายตามระยะเวลาย้อนหลัง 12 เดือน (วันที่ 1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558)

** ปรับปรุงตามสัดส่วนระยะเวลาให้สอดคล้องกับรอบปีของกองทรัสต์ฯ (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559)

*** คำนวณจากภาระหนี้สินคงเหลือของเงินกู้ยืมเพื่อซื้อกิจการของเหมราชฯ จำนวนประมาณ 21,773 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 5.50 ต่อปี

จากตารางข้างต้น หากพิจารณาภาระดอกเบี้ยจ่ายและภาระการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการในระยะเวลา 1 ปี โดยการคำนวณโดยใช้ตัวอย่างภาระดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติย้อนหลัง 12 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558) ของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และเหมราชฯ ซึ่งเท่ากับ 500.06 และ 760.66 ล้านบาท ตามลำดับ รวมกับภาระการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ฯ ประมาณ 57.46 ล้านบาท และประมาณการภาระการสนับสนุนส่วนต่างของค่าเช่าเพื่อให้เป็นไปตามกำไรจากการดำเนินงานขึ้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“WHABT”) ในอีก 1 ปีข้างหน้า โดยปรับปรุงตามสัดส่วนระยะเวลาให้สอดคล้องกับรอบปีของกองทรัสต์ฯ (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559) ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 63.93 ล้านบาท รวมกับภาระดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อซื้อกิจการของเหมราชฯ (Acquisition Loan) จำนวนประมาณ 1,197.52 ล้านบาท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะมีภาระที่ต้องสำรองเงินเพื่อค่าใช้จ่ายที่กล่าวข้างต้นรวมประมาณ 2,579.63 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบกับ EBITDA ของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในระยะเวลาย้อนหลัง 12 เดือน (วันที่ 1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558) จำนวน 4,536.17 ล้านบาท หลังควบคุมกิจการกับเหมราชฯ จะเห็นว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมี EBITDA เพียงพอในการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

อนึ่ง หากคำนึงถึงภาระการชำระคืนเงินต้นที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อหุ้นของเหมราชฯ (Acquisition Loan) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีภาระหนี้จากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จำนวน 31,891 ล้านบาทนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีนโยบายจากการจำหน่ายทรัพย์สินของเหมราชฯ เป็นหลัก โดยคาดการณ์ว่าจะไม่กระทบต่อกระแสเงินสด

จากการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งได้วิเคราะห์ไปข้างต้น โดยแหล่งที่มาของเงินทุนที่นำมาใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว ซึ่งได้เสร็จสิ้นแล้ว ได้แก่

- การจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อยของเหมราชฯ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) ได้แก่ ที่ดินบนเกาะล้าน อาคารยูเอ็ม ทาวเวอร์ และที่ดินข้างเคียง และได้รับเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 2,789 ล้านบาท
- เงินปันผลจากธุรกิจปกติของบริษัท เหมราชฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 1,204 ล้านบาท
- การออกหุ้นกู้และตั๋วแลกเงิน (Bills of Exchange) ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมเพื่อซื้อหุ้นของ เหมราชฯ (ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2558) จำนวน 4,050 ล้านบาท
- การจำหน่ายสินทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้แก่ WHABT¹⁵ ซึ่งจัดตั้งแล้วเสร็จในวันที่ 4 พฤศจิกายน 2558 และเข้าลงทุนในสินทรัพย์ในวันที่ 6 พฤศจิกายน 2558 เป็นผลทำให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้กระแสเงินสดเพิ่มเติมจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นจำนวน 2,075 ล้านบาท¹⁵

ซึ่งเมื่อนำไปหักลบกับภาระหนี้สินดังกล่าว คาดการณ์ว่าจะมีภาระหนี้สินคงเหลือจำนวนประมาณ 21,773 ล้านบาท (ไม่นับรวมดอกเบี้ย) โดยภาระหนี้สินที่คงเหลือดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีแผนการชำระหนี้จากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ที่จะจัดตั้งโดยบริษัทเหมราชฯ ในช่วงปี 2558 - 2559 และการนำบริษัทย่อยที่ทำธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงานเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งคาดการณ์ว่าจะทำให้ระดับหนี้สินโดยรวมอยู่ในระดับที่เหมาะสม และมีผลทำให้ดอกเบี้ยจ่ายของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อซื้อหุ้นของบริษัทเหมราชฯ น้อยลงจากที่แสดงข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญตามเงินกู้ยืมที่ลดลง

1.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.3.1 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบัน สภาวะทางการเมืองในประเทศประสบกับสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองและหากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการและการเติบโตของกองทรัสต์

¹⁵ ข้อมูลจากหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

1.3.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

แม้ว่าวิกฤตการณ์เศรษฐกิจโลกยังคงมีผลกระทบเกิดขึ้นอยู่และอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของไทยอยู่บ้าง แต่อย่างไรก็ดีคาดว่าจะส่งผลกระทบที่ไม่รุนแรงนัก เพราะไทยส่งสินค้าไปยุโรปในสัดส่วนที่ไม่มาก และคาดว่าวิกฤตจะถูกแก้ไขได้ในระยะเวลาไม่นาน และเนื่องจากการขอรับการส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทยยังคงอยู่ในระดับสูง จึงน่าจะเป็นส่วนสนับสนุนสำคัญในการเคลื่อนย้ายทุนและเทคโนโลยีบางส่วนจากญี่ปุ่นและยุโรปมายังประเทศไทยมากขึ้น นอกจากนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงสถานะเศรษฐกิจ หรือนโยบายภาครัฐ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ เป็นต้น จะมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าอาคารคลังสินค้า สำนักงานและศูนย์กระจายสินค้าของผู้เช่าปัจจุบันและผู้เช่าที่จะเช่าอาคารประเภทดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จากผู้ประกอบการต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งนี้ นอกจากนี้ ความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

1.3.3 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการชดเชยและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

1.3.4 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาพทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเซตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

1.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา

- 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

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

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

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.6 การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และวิธีการคำนวณค่าเช่าและค่าบริการ ทำให้กองทรัสต์มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีอาคารว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการลดต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดิม (โปรดพิจารณารายละเอียดส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.5 ข้อย่อ (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

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ของอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และ/หรือ ศูนย์กระจายสินค้าเหมาะสมเป็นอย่างยิ่งในการทำธุรกิจของผู้เช่า และทำเลที่ตั้งของโครงการต่าง ๆ มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่ง จึงมีโอกาสสูงมากที่ผู้เช่าต่าง ๆ จะต่อสัญญาเช่าต่อไปเมื่อครบอายุการเช่า และแม้ว่าผู้เช่าเดิมไม่ต่ออายุการเช่า การจัดหาผู้เช่ารายใหม่นั้นคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้ไม่ลำบาก เนื่องจากโครงการมีศักยภาพ ประกอบกับตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เป็นศูนย์กลางด้านคมนาคมและโลจิสติกส์ของประเทศ และในกรณีการให้เช่าพื้นที่ แบบ Built-to-Suit เป็นกรณีที่มีการตกลงทำสัญญาก่อนการก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการที่ไม่มีผู้เช่าจึงอยู่ในระดับต่ำ และโครงการในลักษณะนี้ ผู้เช่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะต่อสัญญาเช่าเนื่องด้วยโครงการดังกล่าวมีจุดเริ่มต้นจากการจัดหาทำเลที่ตั้งร่วมกับผู้เช่า รวมถึงการให้ความสำคัญในการออกแบบการก่อสร้างและการให้บริการ เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ลูกค้าซึ่งสร้างความพึงพอใจและความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่า ประกอบกับค่าใช้จ่ายของผู้เช่าหากต้องย้ายสถานที่เพื่อประกอบการไปยังสถานที่แห่งใหม่จะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง ดังนั้น ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาจึงอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ยังสามารถนำโครงการแบบ Built-to-Suit มาปรับรายละเอียดเพื่อให้เหมาะสมและตรงกับความต้องการของผู้เช่ารายใหม่ได้ โดยอาศัยความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง คุณภาพงานก่อสร้างและงานระบบ รวมถึงความเข้าใจและรู้จักจริงของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างทำให้มั่นใจได้ว่าการหาผู้เช่ารายใหม่จะสามารถดำเนินการได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม นอกจากนี้ ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าส่วนใหญ่ระบุให้ผู้เช่าต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 3-12 เดือน ยังช่วยให้กองทรัสต์มีระยะเวลาในการวางแผนหาผู้เช่ารายใหม่พอสมควร

1.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

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

ในปี 2554 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาอุทกภัยซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจและสังคมในวงกว้างโดยปัญหาอุทกภัยเป็นปัญหาซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และอาจมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยเหตุอุทกภัยอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินหรืออาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าปัจจุบันพิจารณาเลิกสัญญาเช่า

หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรือทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นจำนวนที่แตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ได้ก่อสร้างบนพื้นที่ดินที่ถมสูงกว่าบริเวณข้างเคียงและมีได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ซึ่งมีความเสี่ยงภัยต่อสถานการณ์อุทกภัยสูงหรือมีสถานการณ์อุทกภัยเกิดขึ้นสม่ำเสมอ เว้นแต่คลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ซึ่งตั้งอยู่ที่ อำเภอปอตาโล อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อสถานการณ์อุทกภัย อย่างไรก็ตาม คลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ได้ก่อสร้างบนที่ดินที่ถมสูงกว่าบริเวณข้างเคียง โดยมีการยกพื้นอาคารคลังสินค้าสูงกว่าระดับถนนรอบนอกโครงการประมาณ 2.1 เมตร ซึ่งบริษัท ได้พิจารณาความเสี่ยงภัยต่อสถานการณ์อุทกภัยในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยาแล้วเห็นว่าการที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ได้ก่อสร้างบนที่ดินที่ถมสูงกว่าบริเวณข้างเคียงและได้มีการยกพื้นอาคารคลังสินค้าให้สูงกว่าระดับถนนรอบนอกโครงการนั้น มีความเหมาะสมต่อการดำเนินการกิจการคลังสินค้าของโครงการ และเป็นการดำเนินการจัดให้มีมาตรการที่เหมาะสมที่น่าจะมีความเพียงพอต่อการป้องกันอุทกภัยที่จะเกิดขึ้นกับโครงการ โดยเทียบเคียงจากระดับน้ำที่ท่วมพื้นที่ที่ประสบปัญหาอุทกภัยในปี 2554

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะยังจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัยและให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์

1.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1.4.1 ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีและการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรืออินสิติตต่าง ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

1.4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์หรือไม่ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจมีราคาต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรืออาจต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

1.4.3 ความเสี่ยงอันเกิดจากตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยถือเป็นเรื่องใหม่ที่เพิ่งเกิดขึ้นไม่นานและยังต้องอาศัยระยะเวลาในการพัฒนาตลาดดังกล่าวเพิ่มขึ้น แม้บริษัทฯ จะยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อนำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ก็ตาม การนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ดังกล่าวมิได้เป็นเครื่องรับประกันว่าตลาดการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะได้รับความนิยม หรือมีการพัฒนาเพิ่มขึ้นเพียงใด หรือหากมีการพัฒนาแล้ว ยังไม่แน่นอนว่าตลาดสำหรับการลงทุนและซื้อขายหน่วยทรัสต์จะมีสภาพคล่องหรือไม่อย่างไร

การประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐาน (Benchmark) ทั้งในและต่างประเทศ อาจทำได้ยาก เนื่องจากกองทรัสต์เป็นผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนที่ค่อนข้างใหม่สำหรับประเทศไทย ปัจจุบันจึงยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐานซึ่งสามารถนำมาใช้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงที่ไม่แน่ชัดว่าตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยจะพัฒนาจนกลายเป็นตลาดที่ได้รับความนิยมในการลงทุนอย่างกว้างขวาง

1.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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
- กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้มักจะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคต

หรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมด หรือบางส่วน

1.4.5 ความเสี่ยงอันเกิดจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง จำนวนไม่เกิน 368,000,000 หน่วย จะจัดสรรเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่จะออกและเสนอขายดังกล่าว ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลดลงต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม เนื่องจากหน่วยทรัสต์ที่ออกขายเพิ่มเติมดังกล่าวมิได้จัดสรรเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด อีกทั้งผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจไม่ใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดตามที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ ได้จัดทำตัวอย่างของผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) เฉพาะกรณีที่จัดสรรหน่วยทรัสต์เสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในอัตราร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (ซึ่งเป็นสัดส่วนขั้นต่ำที่ต้องจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม) ดังนี้

	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) (ร้อยละ) จากสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่มีอยู่เดิม
กรณีที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ที่เสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งจำนวน	27.11
กรณีที่ 2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	40.66
กรณีที่ 3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	54.21

ทั้งนี้ สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม อาจเพิ่มขึ้นได้จากกรณีตัวอย่างข้างต้น (กรณีตัวอย่างคำนวณเฉพาะสัดส่วนขั้นต่ำที่ต้องจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม) ซึ่งจะมีผลให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) ลดน้อยลงกว่าที่แสดงในตารางข้างต้น อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่

ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นเดิมจะลดลงสูงสุดไม่เกินร้อยละ 54.21

1.4.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

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

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

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาฐานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.4.7 ความเสี่ยงอันเกิดจากการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร

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

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และประมาณการกำไร เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากวิธีการในการคำนวณข้อมูลดังกล่าวและความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ

1.4.8 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ บริษัทฯ ต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

- (1) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ บริษัทฯ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

1.4.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

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

1.4.10 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ 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 ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรืออัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งมีทั้งส่วนที่เป็นสิทธิการเช่า และกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยส่วนที่เป็นสิทธิการเช่าจะมีมูลค่าคิดเป็นประมาณร้อยละ 29.91 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.1 (ก) ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในการลงทุนครั้งแรก

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินโครงการศูนย์กระจายสินค้า 3 โครงการ ดังต่อไปนี้

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 ประมาณ 18,155.97 ตารางเมตร พื้นที่เช่าอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ประมาณ 17,163 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับ ตึก 2 ชั้น) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารคลังสินค้าในโครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38139) เนื้อที่ดินรวมประมาณ 35 ไร่ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 รวมจำนวน 2 โครงการ ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 35,318.97 ตารางเมตร ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้เช่าและสัญญาเช่า	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท แอลเอฟ โกลด์สตาร์ (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 เดือนก่อนสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาเช่าเดิม) - บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 แบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> (1) พื้นที่ส่วนที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี (ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2558 ถึงวันที่ 14 มีนาคม 2568) อย่างไรก็ดี ผู้เช่าได้รับอนุญาตให้เข้าไปในพื้นที่เช่าก่อนระยะเวลาเช่าเริ่มต้น 6 เดือนโดยไม่ต้องชำระค่าเช่าเพื่อทำความสะอาดและเตรียมความพร้อมสำหรับการใช้งาน ทั้งนี้เมื่อเริ่มระยะเวลาเช่าพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ดั่งบิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 165 บาทต่อเดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถึงวันที่ 14 มีนาคม 2558 และจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท ต่อเดือน ให้ครบตารางเมตรละ 165 บาท จนกว่าจะครบ 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน นอกจากนี้ดั่งบิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าว (2) พื้นที่ส่วนที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า 1 ปี 6 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2559) ทั้งนี้ ดั่งบิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท ต่อเดือน ให้ครบตารางเมตรละ 165 บาท จนกว่าจะครบ 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
อายุอาคาร (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2558)	<p>อาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 อายุอาคาร 4 ปี 2 เดือน</p> <p>อาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 อายุอาคาร 1 ปี 10 เดือน</p>
ภาระผูกพัน	กองทรัสต์นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ไปเป็น

หัวข้อ	รายละเอียด
	หลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด วงเงินจำนวน 1,470 ล้านบาท

ตารางสรุปรายละเอียดที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase1 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
รวม					35-0-0	35-0-0

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 72,179.48 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคา รวมประมาณ 23,976.30 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารคลังสินค้า A 1 หลัง (2) อาคารคลังสินค้า B 1 หลัง (3) อาคารคลังสินค้า CD (นับเป็น 1 หลัง) (4) อาคารคลังสินค้า EF (นับเป็น 1 หลัง) (5) อาคารคลังสินค้า GH (นับเป็น 1 หลัง) (6) อาคารคลังสินค้า I 1 หลัง และ (7) อาคารคลังสินค้า J 1 หลัง จำนวนรวม 7 หลัง สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หมายเหตุ</p> <p>พื้นที่หลังคาของอาคาร A, CD และ EF รวมพื้นที่ประมาณ 23,976.30 ตารางเมตรที่จะให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์นั้นมิใช่เช่าเรียบร้อยแล้ว 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 รวมถึงขั้นตอนในการออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อติดตั้งแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ (อ.1) และใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (รง. 4)¹⁶ ดังนั้น จึงสามารถมั่นใจได้ว่า หากมีการดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโครงสร้างอาคารสามารถรับน้ำหนักแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ได้โดยไม่มีปัญหาใดๆ</p> <p>ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่หลังคาของอาคารอื่นนอกเหนือจากอาคาร A, CD และ EF หากกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในอนาคต กองทรัสต์จะต้องลงทุนปรับปรุงโครงสร้างอาคารเพื่อให้สามารถรับน้ำหนักแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ได้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารดังกล่าว</p>
<p>ลักษณะการเช่าลงทุนของกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าในโครงการดังกล่าวจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น การรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินแทน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รายละเอียดสิทธิการเช่าและอาคารที่กองทรัสต์รับโอนมามีดังต่อไปนี้</p>

¹⁶ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ลงวันที่ 24 มีนาคม 2557 กำหนดให้การผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) ไม่ถือเป็นโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าจึงเป็นกิจการไฟฟ้าที่ไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (รง.4) แต่เป็นกิจการไฟฟ้าที่ต้องแจ้งต่อ กกพ. อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ทั้ง 3 โครงการดังกล่าวมีการลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม - 1 พฤศจิกายน 2556 (ก่อนประกาศของ กกพ.) จึงต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (รง.4) เพื่อให้สามารถจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ได้ทันตามกำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ● ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 666 และ 38919) เนื้อที่ดินตามโฉนด 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา ● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า A (1 หลัง) B (1 หลัง) CD (นับเป็น 1 หลัง) EF (นับเป็น 1 หลัง) GH (นับเป็น 1 หลัง) I (1 หลัง) และ J (1 หลัง) จำนวนรวมทั้งสิ้น 7 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 72,179.48 ตารางเมตรและพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 23,976.30 ตารางเมตร ● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆอันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
ผู้เช่าและสัญญาเช่า	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท อิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า A และอาคารคลังสินค้า B ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 29 ตุลาคม 2557 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2558 ถึง 31 มีนาคม 2561) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี - บริษัท เอฟแอล โลจิสติกส์ เอสวีซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า C ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 1 มกราคม 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2559) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้ โดยแจ้งล่วงหน้า 6 เดือน - บริษัท เม็นโล เวลต์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า D ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 21 สิงหาคม 2557 ระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 ถึง 14 สิงหาคม 2560 และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลาอีก 2 ปี - บริษัท เคอรี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า E ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2557 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 2 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2558 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2560) - บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า F โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2558 ถึง 31 สิงหาคม 2561)¹⁷

¹⁷ ขณะนี้กำลังอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาฉบับใหม่

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท คากะ อิลเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า G ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 31 มกราคม 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2555 ถึง 31 พฤษภาคม 2560) - ในปัจจุบันพื้นที่อาคารคลังสินค้า H ไม่มีผู้เช่า ในการนี้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งจะสิ้นสุดการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันที่ 14 ธันวาคม 2560 - บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า I และอาคารคลังสินค้า J ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2554 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม 2555 ถึง 15 มกราคม 2560) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลาอีก 5 ปี - บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด 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
อายุอาคาร (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2558)	<ul style="list-style-type: none"> - อาคาร A อายุอาคาร 3 ปี 11 เดือน - อาคาร B อายุอาคาร 3 ปี 11 เดือน - อาคาร C อายุอาคาร 4 ปี 2 เดือน - อาคาร D อายุอาคาร 4 ปี 2 เดือน - อาคาร E อายุอาคาร 3 ปี 9 เดือน - อาคาร F อายุอาคาร 3 ปี 9 เดือน - อาคาร G อายุอาคาร 3 ปี 6 เดือน - อาคาร H อายุอาคาร 3 ปี 6 เดือน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> - อาคาร I อายุอาคาร 3 ปี 11 เดือน - อาคาร J อายุอาคาร 3 ปี 11 เดือน
ภาระผูกพัน	กองทรัสต์นำสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด 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
รวม					74-2-67	74-2-67	

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

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	พื้นที่เช่าหลังคา รวมประมาณ 50,641.04 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	<p>อาคาร จำนวน 3 หลัง</p> <p>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>พื้นที่หลังคา รวมประมาณ 50,641.04 ตารางเมตร ดบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือบริษัทร่วมทุนของดบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเช่าหลังคาดังกล่าวเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาซึ่งได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาคารต่างๆ เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันอยู่ในระหว่างรอการเปิดประมูลโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาของหน่วยงานราชการเพื่อเช่าพื้นที่หลังคา ทั้งนี้ ก่อนจะดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาผู้เช่าพื้นที่หลังคาจะต้องได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	<p>กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญากับดบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารโรงงานโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด (โฉนดเลขที่ 18265, 8504, 5533 และ 5534) เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 65 ไร่ 21.9 ตารางวา ● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคาร 3 หลัง (ซึ่งแบ่งพื้นที่อาคารเป็นส่วนย่อยได้จำนวน 7 ส่วน) ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 59,835 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา 50,641.04 ตารางเมตร ● ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
ผู้เช่าและสัญญาเช่า	<p>- บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคาร A (ส่วน A1, A2/1 และ A2/2) อาคาร B (ส่วน B2, B3/1, B3/2 และ B3/3) และ อาคาร C2 ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 25 มกราคม 2556 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 4 ปี 7 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2561) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้เป็น</p>

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	<p>ระยะเวลาอีก 5 ปี (ทั้งนี้ การต่ออายุสัญญาไม่รวมอาคาร B2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า C1 ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 23 มกราคม 2556 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2561) (โดยผู้เช่าอาจขอต่ออายุสัญญาเช่า โดยจะมีเงื่อนไขการเช่าตามที่ตกลงกันต่อไป) - บริษัท สตาร์บัคส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า B1 ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 8 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2564) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลาอีก 2 ปี - เนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าหลังคางดงกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวเว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปีนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคางดงกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม
อายุอาคาร (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2558)	<p>อาคาร A</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร A1 อายุอาคาร 2 ปี 3 เดือน - อาคาร A2 อายุอาคาร 2 ปี 3 เดือน <p>อาคาร B</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร B1 อายุอาคาร 2 ปี 7 เดือน - อาคาร B2 อายุอาคาร 2 ปี 7 เดือน - อาคาร B3 อายุอาคาร 2 ปี 4 เดือน <p>อาคาร C</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร C1 อายุอาคาร 2 ปี 9 เดือน - อาคาร C2 อายุอาคาร 2 ปี 3 เดือน

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ภาระผูกพัน	กองทรัสต์นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด ซึ่งเป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ของการจำนองโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

**ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการWHA 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
รวม					65-0-21.9	65-0-21.9

(ข) ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

กองทรัสต์มุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในการเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อตาโล่ อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ตั้งอยู่ ณ ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

มีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 174,913.55 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 94,856.25 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 184 ไร่ 3 งาน 43.9 ตารางวา

ทั้งนี้ ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

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

กองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 110571) เนื้อที่ตามโฉนด 81 ไร่ 15.9 ตารางวา กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 80,745.55 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 68,384.20 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดเลขที่	110571

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
พื้นที่ดิน	ตามโฉนดที่ดิน 81 ไร่ 15.9 ตารางวา (เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน เนื้อที่ดินที่แท้จริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดในขณะที่ยกยอทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว)
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 80,745.55 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 68,384.20 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> - อาคารคลังสินค้า-สำนักงาน จำนวน 5 หลัง - สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> - ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 88.44 และพื้นที่เช่าหลังคา尚无ผู้เช่า - ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และเป็นระยะเวลา 25 ปีสำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2558)	<p>อาคาร เอ 2 ปี</p> <p>อาคาร บี 1 ปี 10 เดือน</p> <p>อาคาร ซี 2 ปี 1 เดือน</p> <p>อาคาร ดี 1 ปี 9.5 เดือน</p> <p>อาคาร อี 1 ปี 10.5 เดือน</p> <p>อาคาร เอฟ 1 ปี 7 เดือน</p>
ภาระผูกพัน	ปัจจุบันดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้จำนองที่ดินโฉนดเลขที่ 110571 รวมถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวไว้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดิน

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

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตาม โฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	110571	169	17520	บริษัท ดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	81-0-15.9	81-0-15.9
รวม					81-0-15.9	81-0-15.9

หมายเหตุ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน เนื้อที่ดินที่แท้จริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่า
เนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดในขณะที่ยกกองทรัสต์รับโอนสิทธิการเช่าในที่ดิน
ดังกล่าว

ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

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

ที่ตั้ง : ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

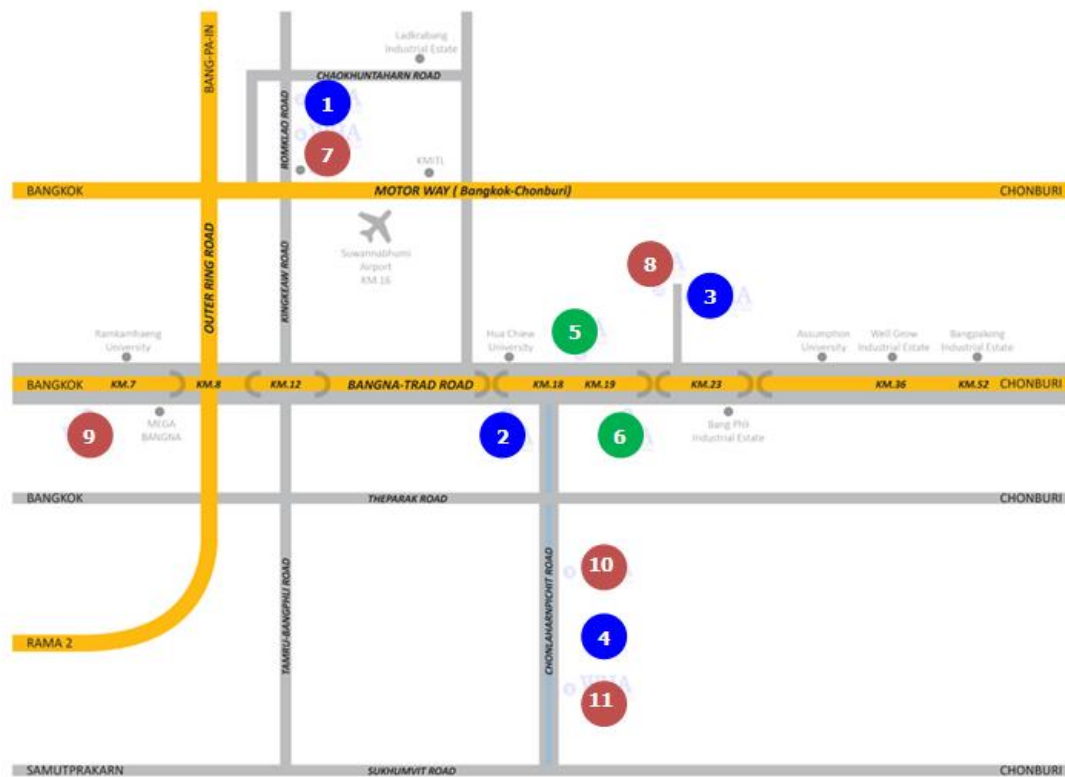
ระยะทางโดยประมาณ :

มหาวิทยาลัยหัวเฉียวฯ 6.5 กม.

นิคมอุตสาหกรรมบางพลี 8.0 กม.

สนามบินสุวรรณภูมิ 15.0 กม.

แผนภาพแสดงเส้นทางและถนนโดยรอบโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)



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 ก.ม. 4)

คลังสินค้าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ (WHAPF)

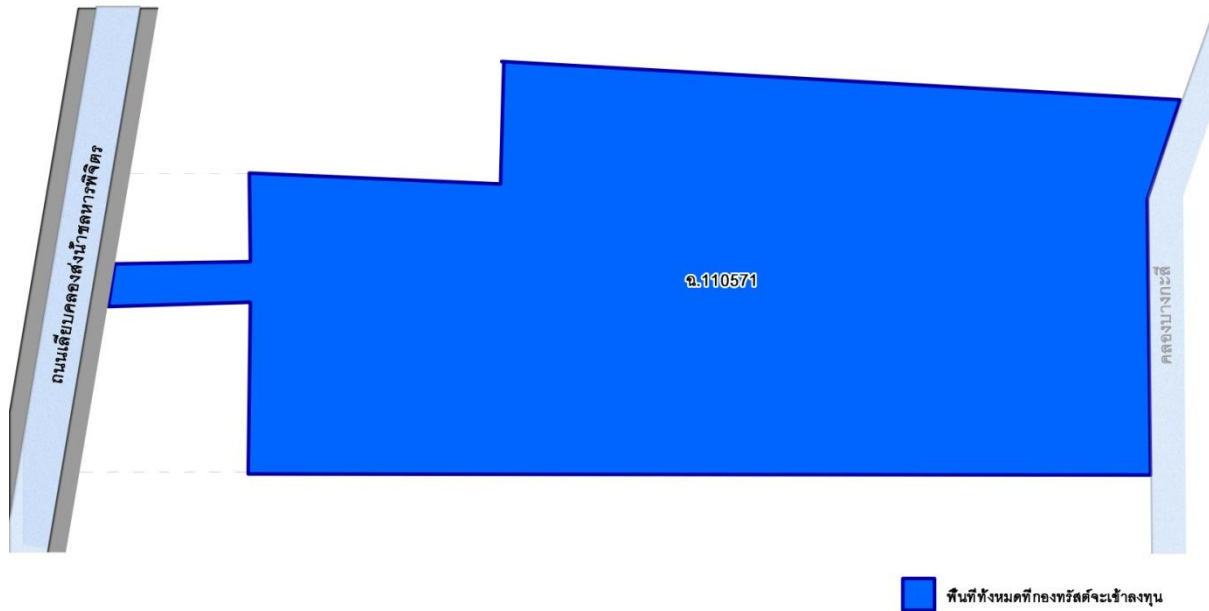
5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) : โครงการ Healthcare
6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 20) : โครงการ DKSH Consumer, โครงการ DKSH 3M

คลังสินค้าของดัดบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ยังไม่ได้ขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์)

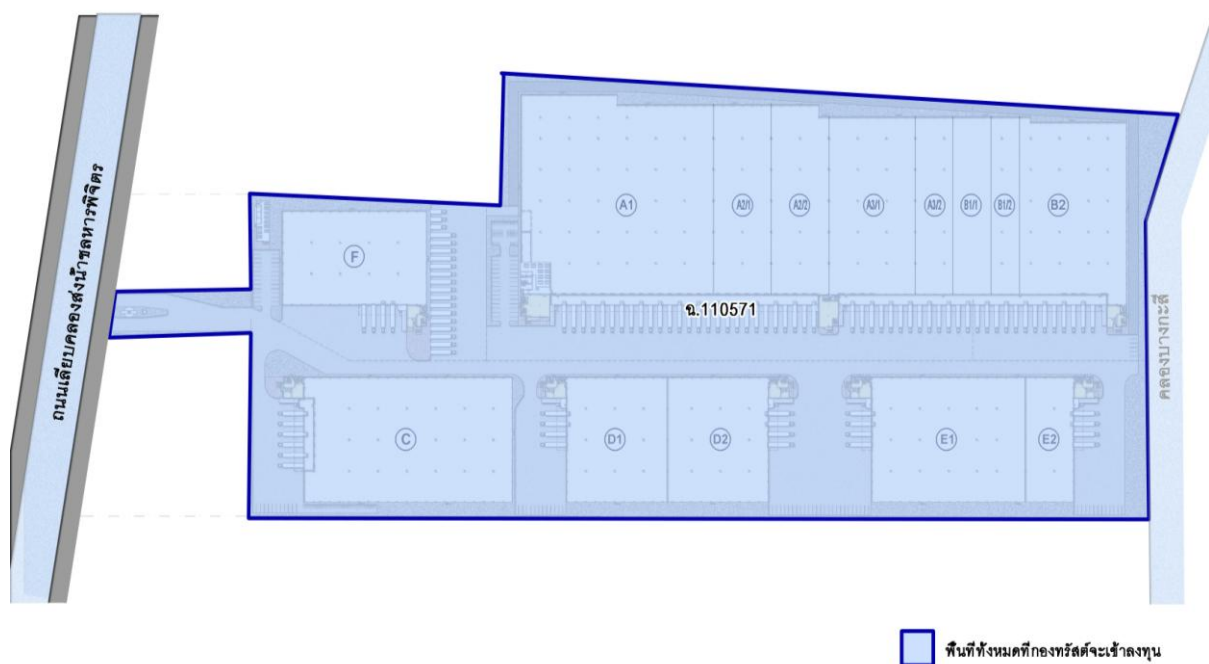
7. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง
8. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) (บางส่วน)
9. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 7)
10. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 3)

11. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 5)

แผนภาพแสดงทางเข้าออกโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)



แผนภาพที่ดินและที่ตั้งอาคารภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)



ภาพแสดงพื้นที่ภายนอกโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)



2.1.2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)

กองทรัสต์จะรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 28892 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 28895 และโฉนดที่ดินเลขที่ 28896) ตามสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ. 2554 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2554 เนื้อที่ตามสัญญาเช่า 69 ไร่ 16 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2555 ถึง 30 เมษายน พ.ศ. 2585 (อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าที่ดินนับจากวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันครบกำหนดสิทธิการเช่าที่ดินในวันที่ 30 เมษายน 2585 ประมาณ 26 ปี 5 เดือน) กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 61,182 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 26,472.05 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
โฉนดเลขที่	28892 28895 (บางส่วน) และ 28896
พื้นที่ดิน	ตามโฉนดที่ดินรวม 69 ไร่ 16 ตารางวา (เนื้อที่ที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน เนื้อที่ที่ดินที่แท้จริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดในขณะที่ยกกองทรัสต์รับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าว)
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 61,182 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 26,472.05 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> - อาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 5 หลัง - สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> - ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100 และพื้นที่เช่าหลังคามีผู้เช่าบางส่วนคิดเป็นร้อยละ 34.46 - ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	<p>หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)</p> <ul style="list-style-type: none"> - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะขอให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) ที่บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด และ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน (ซึ่งสัญญาเช่าของบริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด และ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัดจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2559) เป็นระยะเวลา 1 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)
<p>อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2558)</p>	<p>อาคาร เอ 2 ปี 10 เดือน อาคาร บี 1 ปี 11 เดือน อาคาร ซี 1 ปี 6.5 เดือน อาคาร ดี 2 ปี 2 เดือน อาคาร อี 1 ปี 6 เดือน</p>
<p>ภาระผูกพัน</p>	<p>ปัจจุบันดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้จ้างองอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) ไว้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</p>

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดิน

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

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

หมายเหตุ

- (1) นางสาวดี กาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ และนายสงเกียรติ ทานสัมฤทธิ์ เป็นผู้มอบของนางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์ ตามคำสั่งศาลจังหวัดนนทบุรี แผนกคดีเยาวชนและครอบครัว คดีหมายเลขแดงที่ 52/2552
- (2) เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน เนื้อที่ดินที่แท้จริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดในขณะที่ยกที่ดินมาเช่าในที่ดินดังกล่าว

ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)

ที่ตั้ง : อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

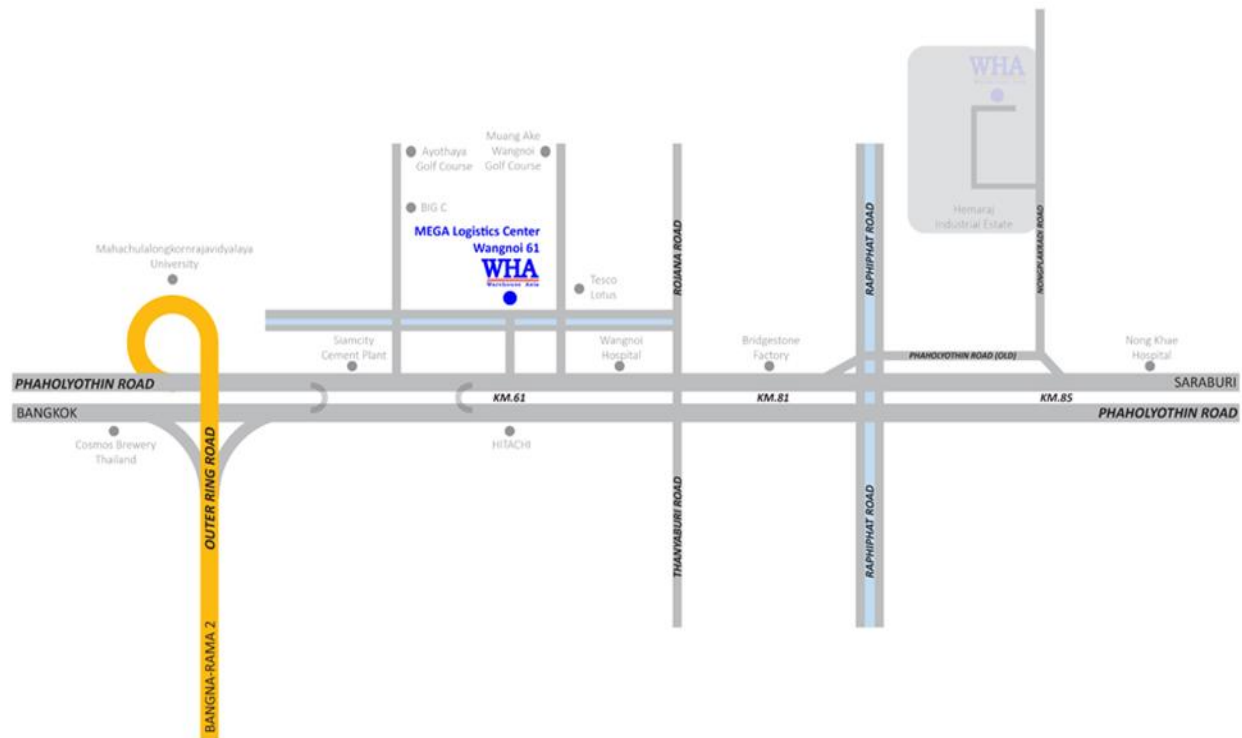
ระยะทางโดยประมาณ :

ศูนย์ราชการอำเภอวังน้อย 3.6 กม.

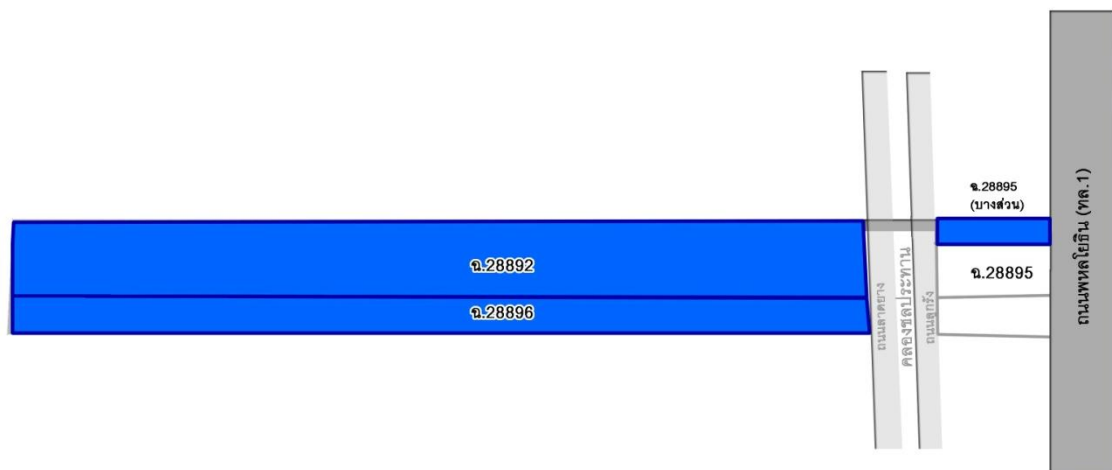
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ 17.0 กม.

ศูนย์ราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา 23 กม.

แผนภาพแสดงเส้นทางและถนนโดยรอบโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)

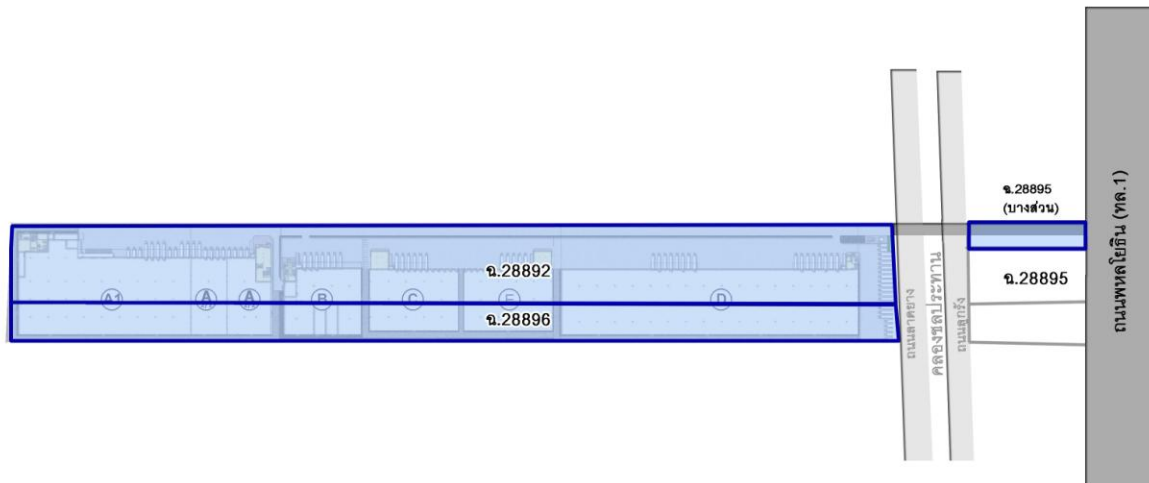


แผนภาพแสดงทางเข้าออกโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)



พื้นที่ทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน

แผนภาพที่ดินและที่ตั้งอาคารภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)



 พื้นที่ทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ภาพแสดงพื้นที่ภายนอกโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61)



2.1.3 โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

กองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 50692 และ 50693) เนื้อที่ตามโฉนด 34 ไร่ 3 งาน 12 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,986 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
โฉนดเลขที่	50692 และ 50693
พื้นที่ดิน	ตามโฉนดที่ดินรวม 34 ไร่ 3 งาน 12 ตารางวา (เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน เนื้อที่ดินที่แท้จริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดในขณะที่ยกกองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว)
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,986 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> - อาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 3 หลัง - สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> - ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 48.14 - ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2558)	อาคาร เอ 2 ปี 3 เดือน อาคาร บี และ ซี 1 ปี 8.5 เดือน
ภาระผูกพัน	ปัจจุบันดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้จำนองที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 50692 และ 50693 รวม 2 โฉนด รวมถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวไว้กับธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดิน

ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตาม โฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	50692	182	3405	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	14-3-12	14-3-12
2.	50693	183	3406	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	20-0-0	20-0-0
รวม					34-3-12	34-3-12

หมายเหตุ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน เนื้อที่ดินที่แท้จริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดในขณะที่ยกกองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว

ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

ที่ตั้ง : ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

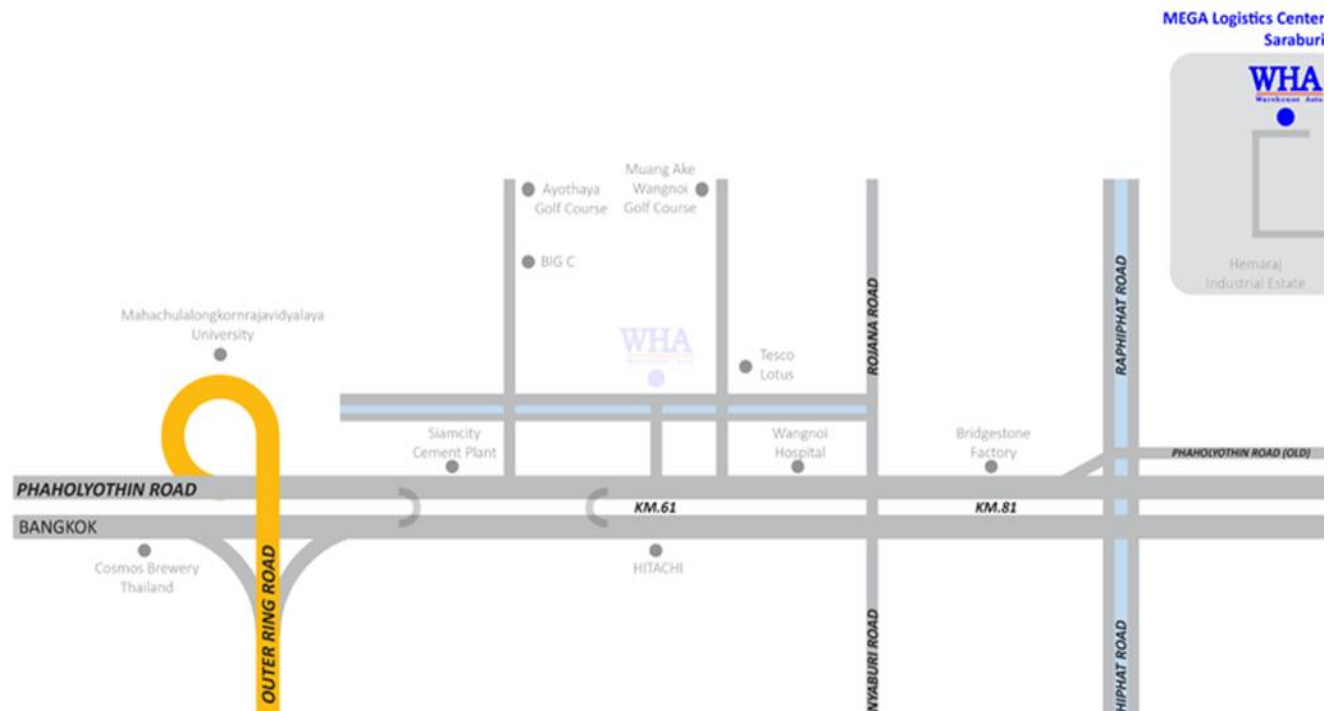
ระยะทางโดยประมาณ :

ศูนย์ราชการอำเภอหนองแค 7.2 กม.

นิคมอุตสาหกรรมหนองแค 12.0 กม.

ศูนย์ราชการจังหวัดสระบุรี 28.7 กม.

แผนภาพแสดงเส้นทางและถนนโดยรอบโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)



แผนภาพแสดงทางเข้าออกโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)



แผนภาพที่ดินและที่ตั้งอาคารภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)



ภาพแสดงพื้นที่ภายนอกโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)



2.1.4 รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ลักษณะการถือครอง และการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ของดัตช์บิลเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ ประกอบด้วยอาคารจำนวนทั้งสิ้น 13 หลัง รวมเป็นพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าจำนวนทั้งสิ้น 174,913.55 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 94,856.25 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 184 ไร่ 3 งาน 43.9 ตารางวา ได้แก่

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

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 80,745.55 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 68,384.20 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 81 ไร่ 15.9 ตารางวา

2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)

สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อตาโล่ อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 61,182 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 26,472.05 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 69 ไร่ 16 ตารางวา

3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ตั้งอยู่ ณ ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,986 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 34 ไร่ 3 งาน 12 ตารางวา

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าของทั้ง 3 โครงการ ตลอดจนงานระบบต่างๆ ภายในอาคารจากดัตช์บิลเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งดัตช์บิลเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการที่ดินและอาคารในโครงการเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ต่อไป

2.1.5 ภาพรวมและลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ

(1) ลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ

ภาพรวมและลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ แบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลัก ดังนี้

(1.1) โครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า

(1.2) โครงการให้เช่าพื้นที่หลังคา เพื่อโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

(1.1) โครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า

โครงการอาคารคลังสินค้า ระดับพรีเมียม ให้เช่าและบริการ ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งที่หนึ่ง รวมจำนวน 3 โครงการ ดังนี้

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) พื้นที่ให้เช่ารวม 80,745.55 ตารางเมตร

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) พื้นที่ให้เช่ารวม 61,182 ตารางเมตร

(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) พื้นที่ให้เช่ารวม 32,986 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่ารวมทั้งหมด 174,913.55 ตารางเมตร

รูปแบบโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่หนึ่ง เป็นโครงการในรูปแบบ Warehouse Farm ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบ Ready-Built มาตรฐานสูง เพื่อบริการเติบโตทางธุรกิจและความต้องการขยายพื้นที่เช่าจากกลุ่มลูกค้าปัจจุบัน รวมทั้งรองรับกลุ่มลูกค้ารายใหม่ที่แม้ว่าจะมีความสนใจเช่าระยะสั้นในขณะนี้ แต่ยังมีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคตซึ่งโครงการรูปแบบ Warehouse Farm ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่หนึ่ง คือ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

รูปแบบอาคาร	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก*		ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง**		รวมพื้นที่ทรัพย์สินภายหลังเพิ่มทุน	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด
Built-to-Suit	116,336.31	71.37%	66,126.55	44.54%	182,462.86	58.58%
Ready-Built	46,659.45	28.23%	82,345.00	55.46%	129,004.45	41.42%
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	162,995.76	100.00%	148,471.55	100.00%	311,467.31	100.00%
พื้นที่ว่างที่ยังไม่มีผู้เช่า	4,337.69		26,442.00		30,779.69	
พื้นที่เช่าทั้งหมด	167,333.45		174,913.55		342,247.00	

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

หมายเหตุ : * ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ในส่วนพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega

Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) จำนวน 4,337.69 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

** ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ในส่วนพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA

Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม.4) จำนวน 9,335 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

ลักษณะของโครงการในรูปแบบ Warehouse Farm

จากปริมาณความต้องการเช่าอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่เพิ่มมากขึ้นนั้น โครงการ Warehouse Farm ภายใต้ชื่อโครงการ Mega Logistics Center จะประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบ Ready-Built มาตรฐานสูง โดยโครงการประเภท Built-to-Suit ใน Warehouse Farm จะมีขนาดโครงการตั้งแต่ 7,500 ตารางเมตรขึ้นไป ในขณะที่พื้นที่เช่าของโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) จะมีขนาดเล็กกว่าโดยมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยต่ออาคารตั้งแต่ 3,000 ถึง 5,000 ตารางเมตร ถึงแม้ว่าจะมีขนาดพื้นที่เช่าและอาคารที่เล็กกว่าโครงการแบบ Built-to-Suit โครงการส่วน Ready-Built ยังคงไว้ซึ่งรูปแบบและมาตรฐานของอาคารคลังสินค้า และโรงงานที่มีคุณภาพสูง โดยโครงการ Warehouse Farm จะช่วยรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้าปัจจุบัน และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ที่ไม่แน่ใจว่าจะมีความสนใจเช่าระยะสั้นในขณะนี้ แต่ยังมีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคต

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

โครงการ Warehouse Farm ยังจัดให้มีการให้บริการการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการ เช่น ค่าไฟฟ้าของส่วนกลาง ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าซ่อมแซมถนนและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการ เป็นต้น

(1.2) โครงการให้เช่าพื้นที่หลังคา เพื่อโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

การให้เช่าพื้นที่หลังคาของโครงการที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มครั้งที่หนึ่งจะเป็นพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) รวมพื้นที่หลังคาให้เข้าบนาอาคารดังกล่าว 68,384.20 ตารางเมตรและโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) รวมพื้นที่หลังคาบนาอาคารดังกล่าว 26,472.05 ตารางเมตร ดังนั้น พื้นที่ให้เช่าหลังคาทั้ง 2 โครงการ รวมทั้งหมด 94,856.25 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 รูปแบบการวางตำแหน่งเสาประสิทธิภาพในการรับน้ำหนักของพื้นอาคาร และความสูง (Clear Height) ของอาคารที่เหมาะสมกับการใช้งานของลูกค้า จำนวนและการวางตำแหน่งประตู วางตำแหน่งสำหรับขนถ่ายสินค้าและการปรับระดับพื้นให้มีความเรียบ (flatness) ที่เหมาะสมกับการจัดวางชั้นวางสินค้า (Rack) ระดับของพื้นอาคารที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบระบายอากาศ และ ระบบควบคุมอุณหภูมิ ดังนั้น โครงการดังกล่าวจึงสามารถตอบสนองการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ การเก็บบรรจุ กระจาย และ ผลิตสินค้าภายใต้ต้นทุนที่เหมาะสมและสามารถควบคุมได้

(2.1.2) คุณภาพของคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ภายใต้โครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built)

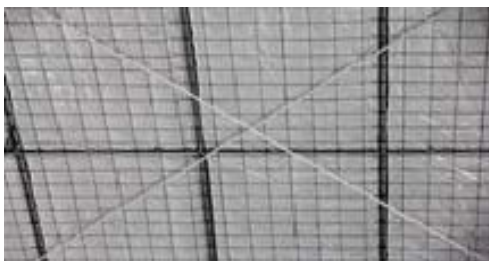
บริษัทฯ ได้มีแผนการและกลยุทธ์ในการจัดหาอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) คุณภาพสูงให้เช่าเพื่อรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้าปัจจุบัน และตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั่วไป ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในการรักษาสถานลูกค้า

ตัวอย่างคุณสมบัติของโครงสร้างของโครงการ



หลังคาเมทัลชีทแบบไร้รอยต่อ

หลังคาเมทัลชีทแบบไร้รอยต่อ ช่วยลดปัญหารอยรั่วระหว่างรอยต่อหลังคา



หลังคาฉนวนกันความร้อน

วัสดุฉนวนกันความร้อนที่ติดตั้งภายใต้หลังคา ซึ่งประกอบไปด้วยช่องอากาศที่ช่วยลดอุณหภูมิภายในอาคาร ทำให้การเก็บรักษาคุณภาพของสินค้าเป็นไปได้ดีขึ้น



ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ

บานเกล็ดช่องระบายอากาศและ bird screen รอบตัวอาคาร และการติดตั้งหลังคาในตำแหน่งที่สูงกว่าปกติ ทำให้การไหลเวียนของอากาศภายในอาคารดีขึ้น



หลักเกณฑ์การจัดการสภาวะแวดล้อม

โครงสร้างชั้นพื้นฐานในอาคาร เช่น ระบบการกระจายสินค้าตัวคลังสินค้าและโรงงานผลิต ได้รับการพัฒนาขึ้นตามมาตรฐานสากล ตัวอย่างเช่น การออกแบบโครงสร้างอาคารที่ลดการสะสมของฝุ่นและสิ่งสกปรก และการป้องกันปลวกและแมลงเป็นต้น



พื้นแบบ Burnished Floor ที่มีความแข็งแรง

โครงสร้างพื้นที่ทำจากวัสดุคอนกรีตที่แข็งแรงกว่าวัสดุคอนกรีตทั่วไปอีกทั้งยังได้นำ Burnished Floor ซึ่งเป็นเทคโนโลยีใหม่ล่าสุดในการเคลือบเงาพื้นผิวมาใช้ในการพัฒนาอาคาร ซึ่งเทคโนโลยีจะช่วยป้องกันการเกิดรอยขีดข่วนและรอยถลอกจากการใช้งานหนัก และยังช่วยลดการสะสมของฝุ่นและการเกิดรอยแตกของพื้น

(2.1.3) บริการที่ครบวงจร

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความพร้อมทั้งด้านแหล่งเงินทุน ความรู้ประสบการณ์ และเทคโนโลยีที่ทันสมัยจึงทำให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถให้บริการที่ครบถ้วนครอบคลุมถึงการออกแบบ 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 และโรงงานคุณภาพสูงที่ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้ามานานจึงทำให้

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความเชี่ยวชาญในการจัดการและสามารถนำระบบเทคโนโลยีและความรู้ด้านต่างๆ มาใช้ในการออกแบบโครงการ ซึ่งรวมถึงการจัดวางตำแหน่งภายในอาคารและการก่อสร้างที่เหมาะสมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินค้าของผู้เช่าให้มีการหมุนเวียนในเวลาสั้นลง รวมทั้งช่วยให้ผู้เช่าสามารถขนส่งสินค้าได้รวดเร็วและเกิดข้อผิดพลาดน้อยที่สุด

(2.2) กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

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

- **เส้นทางคมนาคม :** ทำเลที่ตั้งโครงการมีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้โดยสะดวก มีสภาพที่ดีสามารถเข้าถึงได้ในทุกฤดูกาล รวมทั้งเป็นเส้นทางเดินทางที่ช่วยให้ผู้เช่าประหยัดต้นทุนด้านการขนส่งสูงสุด โดยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกมีทำเลที่ตั้งบริเวณลาดกระบัง และถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถเข้าถึงท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ หรือท่าเรือแหลมฉบังได้ง่าย จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางขนส่งและกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย รวมถึงต่างประเทศซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี ส่วนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนั้น มีทำเลบริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร จังหวัดสมุทรปราการ คาดการณ์ว่าในอนาคตจะเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย จากที่มีผู้พัฒนาโครงการคลังสินค้ารายใหญ่มากขึ้น เพื่อรองรับความต้องการจากผู้เช่าที่เป็นผู้ให้บริการทางด้านโลจิสติกส์และบริษัทขนส่ง สำหรับทำเลบริเวณคลังสินค้าอำเภอดงใหญ่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และอำเภอนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี มีแนวโน้มที่ดีตามแนวโน้มที่เติบโตของตลาดในบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร เนื่องด้วยทำเลที่ใกล้กรุงเทพมหานครและนิคมอุตสาหกรรม โดยทำดงกล่าวเป็นแหล่งของศูนย์กระจายสินค้าหลักสู่กรุงเทพมหานครผ่านถนนพหลโยธินเป็นหลัก จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางขนส่งและกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย รวมถึงต่างประเทศซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี
- **แหล่งสินค้า :** การพัฒนาคลังสินค้า จะเกี่ยวข้องโดยตรงกับสภาพของวงจรสินค้าจากผู้ผลิตไปยังผู้บริโภคผ่านสื่อกลางคือ แหล่งซื้อขายต่างๆ เช่น ไฮเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าปลีก-ค้าส่ง

และตลาดซื้อขายอื่นๆ ดังนั้นทำเลที่ตั้งที่ดีจะต้องคำนึงถึงตำแหน่งที่สมดุลระหว่างแหล่งสินค้ากับตลาดซื้อขาย และสมดุลระหว่างแหล่งผลิตที่มีกำลังการผลิตที่มากน้อยต่างกัน ซึ่งจะช่วยให้กระบวนการกระจายสินค้าเกิดค่าใช้จ่ายที่น้อยที่สุด และยังเป็นการสะดวกในการติดต่อธุรกิจอีกด้วย

(3) ลักษณะลูกค้าของโครงการ

(3.1) ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าจากทั้งในและต่างประเทศ

ผู้เข้ากลุ่มนี้เข้าอาคารคลังสินค้าเพื่อเก็บและกระจายสินค้าไปยังลูกค้าและผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย ตลอดจนในระหว่างภูมิภาคของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community หรือ AEC) ด้วย ทั้งนี้ โครงการอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน และจะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง สามารถตอบสนองความต้องการการใช้งานที่ซับซ้อนได้เต็มรูปแบบของลูกค้า เนื่องจากเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่สำคัญต่อประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจและต้นทุนด้านโลจิสติกส์โดยรวมของผู้เข้ากลุ่มนี้

- **กลุ่มผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่จากต่างประเทศ**ซึ่งมีความต้องการและตระหนักถึงความสำคัญของศูนย์กระจายสินค้าที่มีความซับซ้อน และมีคุณภาพสูง ความแข็งแกร่งของพื้นที่อาคารที่สามารถทนต่อการรับน้ำหนัก รูปแบบของการจัด floor plan และการจัดวางระยะห่างของเสาให้เหมาะสมกับการใช้งาน ระบบระบายอากาศและระบบควบคุมอุณหภูมิ นอกจากนี้บริษัทข้ามชาติเหล่านี้ยังต้องการความเชื่อมั่นในด้านคุณภาพ และการให้บริการ ภายหลังเข้าใช้พื้นที่เช่า
- **กลุ่มผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าในประเทศ**เป็นกลุ่มผู้เช่าที่เห็นความสำคัญและต้องการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ ที่ผ่านมากลุ่มผู้เช่าเหล่านี้จะทำการสร้างและจัดการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าด้วยตัวเอง อย่างไรก็ตามแนวโน้มรูปแบบการลงทุนเพื่อจัดเก็บและบริหารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานได้มีการปรับเปลี่ยนจากการลงทุนเอง ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนสูง ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญ และมีความยืดหยุ่นต่ำ โดยพัฒนามาอยู่ในรูปแบบของใช้บริการของบุคคลภายนอก (outsource) (แนวโน้มดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศออสเตรเลีย สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น และ ประเทศอื่นๆ) เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้ทัดเทียมนานาชาติ การเจริญเติบโตของธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics providers: 3PLs) มีแนวโน้มที่สูงขึ้น ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าประเภทดังกล่าวของโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่หนึ่งนี้ เช่น Central Department Store Limited เป็นต้น

(3.2) **ผู้ประกอบการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics providers: 3PLs)**

โดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากต่างประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารและจัดการด้านโลจิสติกส์โดยทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลการกระจายสินค้าและการขนส่งที่ไม่ใช่ธุรกิจหรือความสามารถหลักของบริษัทเจ้าของสินค้า โดยบริษัทเหล่านี้จะเป็นผู้ลงทุนในการสร้างเครือข่ายการกระจายสินค้านับตั้งแต่การจัดหาพาหนะขนส่ง การจัดหาคลังสินค้า การจัดหาบุคลากรปฏิบัติงาน อุปกรณ์ และระบบสนับสนุนการปฏิบัติงาน เป็นต้นทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าประเภทดังกล่าวของโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่หนึ่งนี้ เช่น บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด บริษัท ไปรษณีย์ไทย ดิสทริบิวชั่น จำกัด และ LF Logistic (Thailand) Limited เป็นต้น

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

สรุปภาพรวมทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

พื้นที่เช่าอาคาร

โครงการ	เนื้อที่ดิน ตามโฉนด (ไร่-งาน-ตร.วา)	เนื้อที่ดินที่ กองทรัสต์จะ เช่าลงทุน (ไร่-งาน-ตร.วา)	รูปแบบการลงทุน		ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ ลงทุนครั้งแรก		ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนใน การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง		รวมทรัพย์สินหลักภายหลัง การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง	
			อาคาร	ที่ดิน	พื้นที่เช่า อาคาร* (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า อาคาร* (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า อาคาร* (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก										
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	35-0-0	35-0-0	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	35,318.97	21.11	-	-	35,318.97	10.32
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	74-2-67	74-2-67	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่าคงเหลือ 25 ปี 8 เดือน (นับจาก 1 ธ.ค. 58 ถึง 3 ส.ค. 84)	72,179.48	43.14	-	-	72,179.48	21.09
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	65-0-21.9	65-0-21.9	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	59,835.00	35.76	-	-	59,835.00	17.48
รวม	174-2-88.9	174-2-88.9			167,333.45	100.00	-	-	167,333.45	48.89
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง										
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)	81-0-15.9	81-0-15.9	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	-	-	80,745.55	46.16	80,745.55	23.59
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	72-3-54	69-0-16	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่าคงเหลือ 26 ปี 5 เดือน (นับจาก 1 ธ.ค. 58 ถึง 30 เม.ย. 85)	-	-	61,182.00	34.98	61,182.00	17.88
โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	34-3-12	34-3-12	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	-	-	32,986.00	18.86	32,986.00	9.64
รวม	188-2-81.9	184-3-43.9			-	-	174,913.55	100.00	174,913.55	51.11
รวมทั้งสิ้น	363-1-70.8	359-2-32.8			167,333.45	100.00	174,913.55	100.00	342,247.00	100.00

หมายเหตุ : * นับรวมพื้นที่ว่างของอาคารที่ยังไม่มีผู้เช่าของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) จำนวน 4,337.69 ตารางเมตร โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม.4) จำนวน 9,335 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

พื้นที่เช่าหลังคา

โครงการ	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก		ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง		รวมทรัพย์สินหลักภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง	
	พื้นที่เช่าหลังคา* (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าหลังคา* (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าหลังคา* (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก						
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	-	-	-	-	-	-
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	23,976.30	32.13	-	-	23,976.30	14.15
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	50,641.04	67.87	-	-	50,641.00	29.88
รวม	74,617.34	100.00	-	-	74,617.34	44.03
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง						
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)	-	-	68,384.20	72.09	68,384.20	40.35
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	-	-	26,472.05	27.91	26,472.05	15.62
โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	-	-	-	-	-	-
รวม	-	-	94,856.25	100.00	94,856.25	55.97
รวมทั้งสิ้น	74,617.34	100.00	94,856.25	54.23	169,473.59	100.00

หมายเหตุ : * นับรวมพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23) จำนวน

50,641.04 ตารางเมตร โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม.4) จำนวน 68,384.20 ตารางเมตร และโครงการ

WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) จำนวน 17,351.05 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

พื้นที่เช่าคลังสินค้าและสัดส่วนการเช่า

แยกตามประเภทประเภทผู้เช่า อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และลักษณะของคลังสินค้า

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามสัญญาเช่าของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า/ บริษัทแม่ของผู้เช่า	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก*		ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง**		ทรัพย์สินทั้งหมดภายหลัง การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไทย	17,163.00	10.53	89,990.55	60.61	107,153.55	34.40
ญี่ปุ่น	73,788.37	45.27	30,749.00	20.71	104,537.37	33.56
เอเชีย***	26,831.35	16.46	21,090.00	14.20	47,921.35	15.39
ยุโรป	25,853.35	15.86	6,642.00	4.48	32,495.35	10.43
สหรัฐอเมริกา	19,359.69	11.88	0.00	0.00	19,359.69	6.22
รวม	162,995.76	100.00	148,471.55	100.00	311,467.31	100.00

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

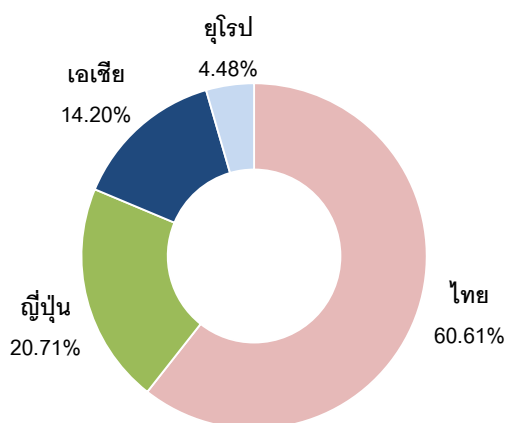
หมายเหตุ : * ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) จำนวน 4,337.69 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

** ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม.4) จำนวน 9,335 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

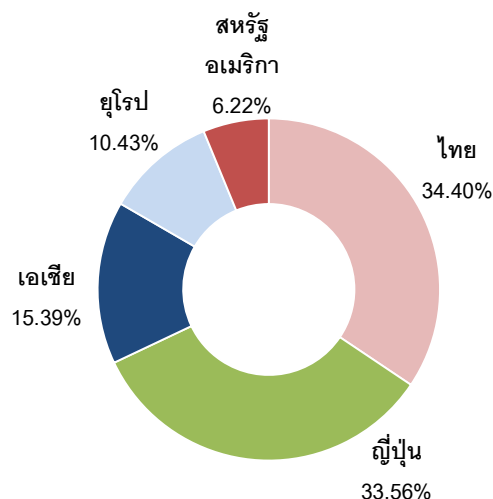
*** ไม่นับรวมผู้เช่าที่มีสัญชาติไทย และญี่ปุ่น

แผนภูมิแสดงสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารแยกตามสัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า

ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่หนึ่ง



ทรัพย์สินทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง



ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

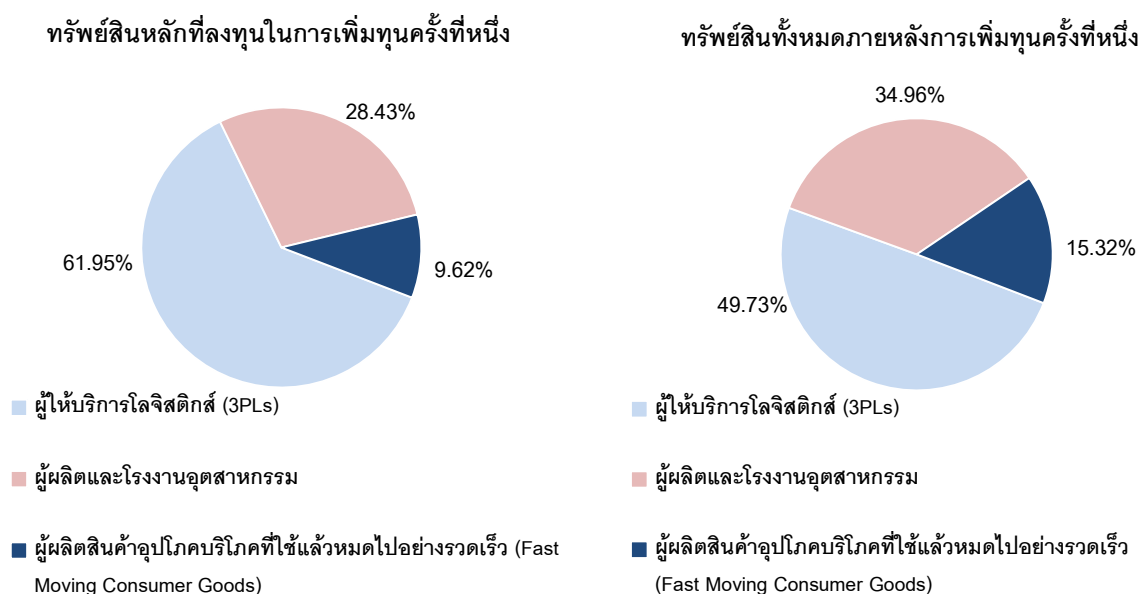
ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก*		ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง**		ทรัพย์สินหลักทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs)	62,904.72	38.59	91,972.55	61.95	154,877.27	49.73
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม	66,668.69	40.90	42,213.00	28.43	108,881.69	34.96
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods)	33,422.35	20.51	14,286.00	9.62	47,708.35	15.32
รวม	162,995.76	100.00	148,471.55	100.00	311,467.31	100.00

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

หมายเหตุ : * ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) จำนวน 4,337.69 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

** ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม.4) จำนวน 9,335 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

แผนภูมิแสดงสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า



ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก*		ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง**		ทรัพย์สินหลักทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 1 ปี	0.00	0.00	64,693.00	43.57	64,693.00	20.77
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	124,673.79	76.49	52,472.00	35.34	177,145.79	56.87
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	0.00	0.00	25,003.55	16.84	25,003.55	8.03
มากกว่า 5 ปี	38,321.97	23.51	6,303.00	4.25	44,624.97	14.33
รวม	162,995.76	100.00	148,471.55	100.00	311,467.31	100.00

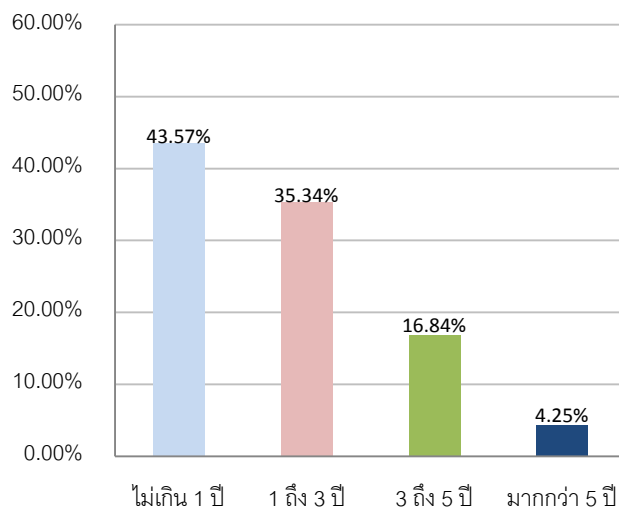
ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

หมายเหตุ : * ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) จำนวน 4,337.69 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

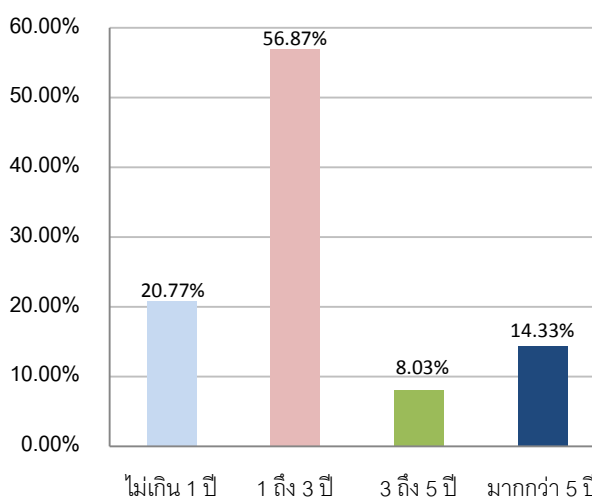
** ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม.4) จำนวน 9,335 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

แผนภูมิแสดงสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง



ทรัพย์สินทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง



ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามลักษณะคลังสินค้า

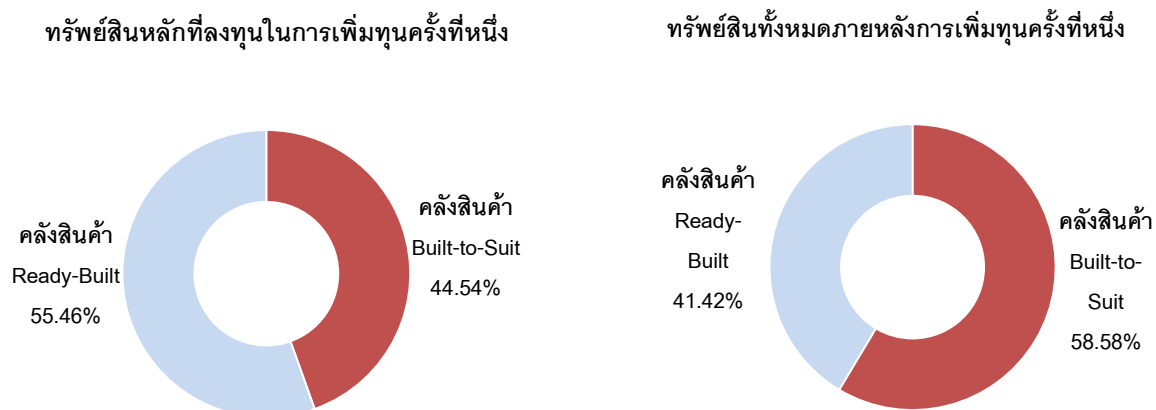
ลักษณะคลังสินค้า	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก*		ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง**		ทรัพย์สินหลักทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คลังสินค้า Built-to-Suit	116,336.31	71.37	66,126.55	44.54	182,462.86	58.58
คลังสินค้า Ready-Built	46,659.45	28.63	82,345.00	55.46	129,004.45	41.42
รวม	162,995.76	100.00	148,471.55	100.00	311,467.31	100.00

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

หมายเหตุ : * ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) จำนวน 4,337.69 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

** ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม.4) จำนวน 9,335 ตารางเมตร และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 17,107 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า

แผนภูมิแสดงสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารแยกตามลักษณะคลังสินค้า



ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและบริการของผู้เช่าปัจจุบันของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) อยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าระหว่าง 120 - 345 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน

(4) **ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์**

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และจะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง มีรายละเอียดของผู้เช่าแต่ละโครงการ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2558 (ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง) ดังนี้

(4.1) **พื้นที่เช่าอาคาร**

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่า ของผู้เช่าต่อ พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะอาคาร	อัตราเช่าพื้นที่ เฉลี่ย ณ วันที่ กองทรัสต์คาดว่าจะ เข้าลงทุนเพิ่ม ทุนครั้งที่หนึ่ง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ	อายุคงเหลือของ สัญญาเช่าและสัญญา บริการ ณ วันที่ กองทรัสต์คาดว่าจะ เข้าลงทุนเพิ่ม ทุนครั้งที่หนึ่ง (โดยประมาณ)
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก							
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2							
Phase 1	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	18,155.97	5.30	Built-to-Suit	100.00	30 กันยายน 2564	5 ปี 10 เดือน
Phase 2	บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	12,597.00	3.68	Ready-Built	100.00	14 มีนาคม 2568	9 ปี 3.5 เดือน
	บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ¹	4,566.00	1.33	Ready-Built	100.00	30 มิถุนายน 2559	7 เดือน
	รวม	35,318.97	10.32		100.00		เฉลี่ย 6 ปี 5 เดือน
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)							
อาคาร I,J	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	25,853.35	7.55	Built-to-Suit	100.00	15 มกราคม 2560	1 ปี 1.5 เดือน
อาคาร A,B	บริษัท อิตาจิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด	19,944.99	5.83	Built-to-Suit	100.00	31 มีนาคม 2561	2 ปี 4 เดือน
อาคาร G	บริษัท คากะ อิล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,692.69	1.37	Ready-Built	100.00	31 พฤษภาคม 2560	1 ปี 6 เดือน

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่า ของผู้เช่าต่อ พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะอาคาร	อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ย ณ วันที่ กองทรัสต์คาดว่าจะ จะเข้าลงทุนเพิ่ม ในการเพิ่มทุนครั้ง ที่หนึ่ง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ	อายุคงเหลือของ สัญญาเช่าและสัญญา บริการ ณ วันที่ กองทรัสต์คาดว่าจะ เข้าลงทุนในการเพิ่ม ทุนครั้งที่หนึ่ง (โดยประมาณ)
อาคาร C	บริษัท เอพีแอล โลจิสติกส์ เอสวีซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	1.27	Ready-Built	100.00	31 ธันวาคม 2559	1 ปี 1 เดือน
อาคาร H	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	4,337.69	1.27	-	0.00	*	*
อาคาร E	บริษัท เคอรี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	1.27	Ready-Built	100.00	28 กุมภาพันธ์ 2560	1 ปี 3 เดือน
อาคาร D	บริษัท เม็นโล เวลต์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	1.27	Ready-Built	100.00	14 สิงหาคม 2560	1 ปี 8.5 เดือน
อาคาร F	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	1.27	Ready-Built	100.00	31 สิงหาคม 2561	2 ปี 9 เดือน
	รวม	72,179.48	21.09		93.99		เฉลี่ย 1 ปี 8 เดือน
3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)							
อาคาร A1, A2, B2, B3, C2	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	44,813.00	13.09	Built-to-Suit	100.00	31 มีนาคม 2561	2 ปี 4 เดือน
อาคาร B1	บริษัท สตาร์บัคส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด	7,569.00	2.21	Built-to-Suit	100.00	31 พฤษภาคม 2564	5 ปี 6 เดือน
อาคาร C1	บริษัท เม็นโล เวลต์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	7,453.00	2.18	Ready-Built	100.00	31 มีนาคม 2561	2 ปี 4 เดือน
	รวม	59,835.00	17.48		100.00		เฉลี่ย 2 ปี 9 เดือน
รวมพื้นที่เช่าที่ลงทุนครั้งแรก (เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า)		162,995.76	47.63		97.41		เฉลี่ย 3 ปี 1 เดือน
รวมพื้นที่เช่าทั้งหมดที่ลงทุนครั้งแรก		167,333.45	48.89				

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่า ของผู้เช่าต่อ พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะอาคาร	อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ย ณ วันที่ กองทรัสต์คาดว่าจะ จะเข้าลงทุนเพิ่ม ในการเพิ่มทุนครั้ง ที่หนึ่ง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ	อายุคงเหลือของ สัญญาเช่าและสัญญา บริการ ณ วันที่ กองทรัสต์คาดว่าจะ เข้าลงทุนในการเพิ่ม ทุนครั้งที่หนึ่ง (โดยประมาณ)
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง							
4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)							
อาคาร A1	บริษัท ไปรษณีย์ไทยดิสทริบิวชัน จำกัด ^{2/}	13,026.65	3.81	Built-to-Suit	100.00	30 พฤศจิกายน 2562	4 ปี
อาคาร A2/1	บริษัท ไปรษณีย์ไทยดิสทริบิวชัน จำกัด ^{2/}	6,250.90	1.83	Built-to-Suit	100.00	30 พฤศจิกายน 2562	4 ปี
อาคาร A3/1	บริษัท บจก (ประเทศไทย) จำกัด	6,303.00	1.84	Ready-Built	100.00	28 กุมภาพันธ์ 2570	11 ปี 3 เดือน
อาคาร B1/2	บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด	1,944.00	0.57	Ready-Built	100.00	31 ตุลาคม 2560	1 ปี 11 เดือน
อาคาร B2	บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด	7,352.00	2.15	Ready-Built	100.00	31 ตุลาคม 2560	1 ปี 11 เดือน
อาคาร D2	บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด	4,990.00	1.46	Ready-Built	100.00	31 ตุลาคม 2560	1 ปี 11 เดือน
อาคาร C	บริษัท อิตาซี ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด	9,880.00	2.89	Built-to-Suit	100.00	31 มกราคม 2560	1 ปี 2 เดือน
อาคาร D1	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,990.00	1.46	Ready-Built	100.00	31 มีนาคม 2560	1 ปี 4 เดือน
อาคาร E1	บริษัท เบอริลี ยูเคอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	7,366.00	2.15	Ready-Built	100.00	28 กุมภาพันธ์ 2560	1 ปี 3 เดือน
อาคาร E2	บริษัท ไทยพีเอ็น จำกัด	2,460.00	0.72	Ready-Built	100.00	28 กุมภาพันธ์ 2560	1 ปี 3 เดือน
อาคาร F	บริษัท ไททัน-วีเอ็นเอส ออโต้ โลจิสติกส์ จำกัด	6,848.00	2.00	Ready-Built	100.00	30 มิถุนายน 2560	1 ปี 7 เดือน
อาคาร A2/2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	4,120.00	1.20	Ready-Built	**	**	**
อาคาร A3/2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	2,604.00	0.76	Ready-Built	**	**	**

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่า ของผู้เช่าต่อ พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะอาคาร	อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ย ณ วันที่ กองทรัสต์คาดว่าจะ จะเข้าลงทุนเพิ่ม ในการเพิ่มทุนครั้ง ที่หนึ่ง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ	อายุคงเหลือของ สัญญาเช่าและสัญญา บริการ ณ วันที่ กองทรัสต์คาดว่าจะ เข้าลงทุนในการเพิ่ม ทุนครั้งที่หนึ่ง (โดยประมาณ)
อาคาร B1/1	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	2,611.00	0.76	Ready-Built	**	**	**
	รวม	80,745.55	23.59		88.44		เฉลี่ย 3 ปี
5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)							
อาคาร A1	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด - Mar	15,364.00	4.49	Built-to-Suit	100.00	31 มกราคม 2559	2 เดือน ***
อาคาร A2/2	บริษัท ดีเอสแอล โกโลเบล พอร์เวิร์ดดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	3,812.00	1.11	Ready-Built	100.00	28 กุมภาพันธ์ 2560	1 ปี 3 เดือน
อาคาร A2/1	บริษัท ดีเอสแอล โกโลเบล พอร์เวิร์ดดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	2,830.00	0.83	Ready-Built	100.00	28 กุมภาพันธ์ 2560	1 ปี 3 เดือน
อาคาร B	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด - Ambient	3,908.00	1.14	Built-to-Suit	100.00	31 ธันวาคม 2561	3 ปี 1 เดือน
อาคาร B	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด - Hazardous	1,818.00	0.53	Built-to-Suit	100.00	31 ธันวาคม 2561	3 ปี 1 เดือน
อาคาร C	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	6,520.00	1.91	Ready-Built	100.00	31 ธันวาคม 2558	1 เดือน ***
อาคาร E	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	6,520.00	1.91	Ready-Built	100.00	31 ธันวาคม 2558	1 เดือน ***
อาคาร D	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	20,410.00	5.96	Ready-Built	100.00	31 ธันวาคม 2558	1 เดือน ***
	รวม	61,182.00	17.88		100.00		เฉลี่ย 6 เดือน
6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)							
อาคาร A	บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด ^{3/}	15,879.00	4.64	Built-to-Suit	100.00	20 ตุลาคม 2559	11 เดือน

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่า ของผู้เช่าต่อ พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะอาคาร	อัตราการเช่าพื้นที่ เฉลี่ย ณ วันที่ กองทรัสต์คาดว่าจะ จะเช่าลงทุนเพิ่ม ในการเพิ่มทุนครั้ง ที่หนึ่ง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของ สัญญาเช่าและ สัญญาบริการ	อายุคงเหลือของ สัญญาเช่าและสัญญา บริการ ณ วันที่ กองทรัสต์คาดว่าจะ เช่าลงทุนในการเพิ่ม ทุนครั้งที่หนึ่ง (โดยประมาณ)
อาคาร B	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	8,552.00	2.50	Ready-Built	**	**	**
อาคาร C	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	8,555.00	2.50	Ready-Built	**	**	**
	รวม	32,986.00	9.64		48.14		เฉลี่ย 11 เดือน
รวมพื้นที่เช่าที่จะลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า)		148,471.55	43.38		84.88		เฉลี่ย 1 ปี 9 เดือน
รวมพื้นที่เช่าทั้งหมดที่จะลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง		174,913.55	51.11				
รวมพื้นที่เช่าภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า)		311,467.31	91.01		91.01		เฉลี่ย 2 ปี 5 เดือน
รวมพื้นที่เช่าทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง		342,247.00	100.00				

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

- * โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) อาคาร H ปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่าง และอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ชำระราคาเช่าและค่าบริการในอัตราที่ไม่ค่อยไปกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้เช่าเดิมชำระเป็นเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก (ไม่ค่อยไปกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดิม ตารางเมตรละ 165 บาทต่อเดือน) ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ซึ่งกองทรัสต์ตั้งสมมติฐานว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้
- ** ดับบลิวเอชเอ 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 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต่อไป

*** ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) ที่บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด และ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน (ซึ่งสัญญาเช่าของบริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด และ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด จะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2559 ตามลำดับ) ในอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 เป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันสิ้นสุดสัญญาหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเช่าทำกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต่อไป ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด และ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้แจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปเรียบร้อยแล้ว โดยอยู่ระหว่างขั้นตอนการลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่ ซึ่งบริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด ต่อสัญญาในอัตราค่าเช่าเดิม และบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ต่อสัญญาในอัตราค่าเช่าใหม่ ซึ่งสูงกว่าอัตราค่าเช่าเดิมร้อยละ 10

^{1/} สัญญาเช่าที่ทำกับบริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2559 แต่ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าของอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 4,340 ตารางเมตร ในอัตราตารางเมตรละ 165 บาทต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก (ตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2557 จนถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2560) หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว

^{2/} สัญญาเช่าและสัญญาบริการตกลงให้สิทธิ บริษัท ไปรษณีย์ไทย ดิสทริบิวชั่น จำกัด ในการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้เป็นอีกเป็นระยะเวลา 5 ปี

^{3/} สัญญาเช่าและสัญญาบริการตกลงให้สิทธิ บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด ในการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้อีก 2 ครั้งติดต่อกัน เป็นระยะเวลาครั้งละ 3 ปี

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

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มใน การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (ร้อยละ)	วันสิ้นสุดของสัญญา เช่า และสัญญาบริการ	อายุคงเหลือของสัญญา เช่า และสัญญาบริการ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุน ครั้งที่หนึ่ง (โดยประมาณ)
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก						
1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18)						
	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด	23,976.30	14.15	100.00	29 เมษายน 2582 *	23 ปี 5 เดือน
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23)						
	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทร่วมทุน ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	50,641.04	29.88	**	31 ตุลาคม 2582	23 ปี 11 เดือน
รวม		74,617.34	44.03			
ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง						
3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)						
	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	68,384.20	40.35	***	***	***
4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)						
	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด	9,121.00	5.38	100.00	6 สิงหาคม 2582	23 ปี 8 เดือน
	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	17,351.05	10.24	***	***	***
รวม		94,856.25	55.97			
รวมพื้นที่เช่าหลังคาทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง		169,473.59	100.00			

ที่มา: ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

- * ระยะเวลาการเช่า 25 ปี นับแต่วันเริ่มต้นระยะเช่าคือวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง ซึ่งเป็นวันที่ 30 เมษายน 2557
- ** ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี (สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 31 ตุลาคม 2582) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์เข้าทำกับ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- *** ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ต่อไป

(5) **ช่องทางในการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์**

การจัดหาลูกค้าจำเป็นต้องอาศัยการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มลูกค้ารวมถึงต้องอาศัยชื่อเสียงและประสบการณ์การทำงานในอดีตที่สั่งสมมาเป็นระยะเวลานาน ทั้งนี้ ดัตช์วเฮเซเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีช่องทางหลักในการจัดหาผู้เช่า ได้แก่

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

(6) **กิจกรรมทางการตลาด**

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

2.1.6 ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินก่อนที่จะมีการลงทุนโดยกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2557 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 มีดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	ประเภท	อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย ¹ (%)			พื้นที่อาคารให้เช่า (ตารางเมตร)			รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)			กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)		
		2556	2557	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 2558	2556	2557	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 2558	2556	2557	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 2558	2556	2557	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 2558
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ²	กรรมสิทธิ์	-	76.00	88.44	-	61,251.55	71,410.55	-	44.40	115.93	-	43.63	115.19
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ³	สิทธิการเช่าที่ดิน(คงเหลือประมาณ 26 ปี 5 เดือน) ⁵	25.00	100.00	100.00	15,364.00	61,182.00	61,182.00	13.10	36.01	56.46	12.10	34.65	55.81
โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ⁴	กรรมสิทธิ์	48.14	48.14	48.14	15,879.00	15,879.00	15,879.00	6.36 ⁶	32.40	24.29	6.36 ⁵	32.05	23.63
	รวม				31,243.00	138,315.55	148,471.55	19.46	112.81	196.68	18.46	110.33	194.63

ที่มา : ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

หมายเหตุ

¹ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันสิ้นสุดงวด หาดด้วยพื้นที่เช่าทั้งหมดในปัจจุบัน

²โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) อาคารหลังแรกสร้างเสร็จในเดือนพฤษภาคม 2557 และดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้นทั้งโครงการประมาณเดือนกันยายน 2557

³โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) อาคารหลังแรกสร้างเสร็จในเดือนมีนาคม 2556 และดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้นทั้งโครงการประมาณเดือนกรกฎาคม 2557

⁴โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) อาคารหลังแรกสร้างเสร็จในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2556 และดำเนินการเสร็จสิ้นทั้งโครงการประมาณเดือนพฤษภาคม 2557

⁵อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) นับจากวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งถึงวันที่ 30 เมษายน 2585 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดอายุสิทธิการเช่าที่ดิน

⁶สาเหตุที่ปี 2556 โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) มีรายได้เท่ากับกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 6.36 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2556 โครงการดังกล่าวสร้างเสร็จเฉพาะอาคาร A ซึ่งเป็นคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ที่ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด ดังนั้น ดบลิเวอเฮด คอร์ปอเรชั่น จึงไม่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในช่วงปี 2556

จากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2557 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 ทรัพย์สินดังกล่าวก่อให้เกิดรายได้รวมเท่ากับ 19.46 ล้านบาท 112.81 ล้านบาท และ 196.68 ล้านบาท ตามลำดับ และกำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 18.46 ล้านบาท 110.33 ล้านบาท และ 194.63 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราผลกำไรจากการดำเนินงานเท่ากับร้อยละ 94.86 ร้อยละ 97.80 และร้อยละ 98.94 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2557 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 ตามลำดับ ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในปี 2557 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2556 เนื่องจากทรัพย์สินส่วนใหญ่สร้างเสร็จสิ้นและเปิดให้เช่าทั้งโครงการในปี 2557 โดยมีค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ ได้แก่ ค่าเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย และค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น

2.1.7 การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

ปัจจุบัน ด้อยสิทธิ WHA พรีเมียม โกรท ได้ทำประกันภัยทรัพย์สินของโครงการไว้ มีรายละเอียดดังนี้

- (1) กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ออกโดยบริษัท แอ็กซ่าประกันภัย จำกัด (มหาชน) ผู้รับประกัน โดยมีระยะเวลาประกันภัยประมาณ 1 ปี นับแต่วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ดังนี้

- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) จำนวน 1,251.719 ล้านบาท
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) จำนวน 799.10 ล้านบาท
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 443 ล้านบาท

ทรัพย์สินที่เอาประกันภัยรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง ตัวอาคาร (รวมรากฐานของโครงสร้าง) รวมทั้งส่วนปรับปรุงต่อเติม โครงสร้าง ภูมิสถาปัตย์ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ป้อมยามอาคารโรง/ลาน จอดรถ ประตู รั้ว กำแพง ศาลพระภูมิ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งติดตั้งเครื่องครัว ท่อระบายน้ำหรืออุโมงค์ส่งน้ำ ทางสัญจร ทางเท้า ถนน บ่อน้ำ ท่อส่ง ทรัพย์สินที่อยู่ใต้ดิน เครื่องกำเนิดไฟฟ้า เสาอากาศ จานดาวเทียม ระบบไฟฟ้า รวมถึงหม้อแปลงไฟฟ้า ระบบแสงสว่าง ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบปรับอากาศ ระบบดับเพลิง ระบบสุขาภิบาล ระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ แผ่นป้ายโฆษณาทั้งภายใน และภายนอกอาคาร สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ทั้งหมด

- (2) กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ออกโดยบริษัท แอ็กซ่าประกันภัย จำกัด (มหาชน) ผู้รับประกัน โดยมีระยะเวลาประกันภัยประมาณ 1 ปี นับแต่วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 โดยครอบคลุมความรับผิดจำนวน 50,000,000 บาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้ง และ 200,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

ทั้งนี้ ประกันภัยข้างต้นครอบคลุมทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ได้แก่ สิ่งปลูกสร้าง ตัวอาคาร (รวมรากฐานของโครงสร้าง) รวมทั้งส่วนปรับปรุงต่อเติม โครงสร้าง ภูมิสถาปัตย์ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ป้อมยามอาคารโรง/ลาน จอดรถ ประตู รั้ว กำแพง ศาลพระภูมิ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งติดตั้งเครื่องครัว ท่อระบายน้ำหรืออุโมงค์ส่งน้ำ ทางสัญจร ทางเท้า ถนน บ่อน้ำ ท่อส่ง ทรัพย์สินที่อยู่ใต้ดิน เครื่องกำเนิดไฟฟ้า เสาอากาศ จานดาวเทียม ระบบไฟฟ้า รวมถึงหม้อแปลงไฟฟ้า ระบบแสงสว่าง ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบปรับอากาศ ระบบดับเพลิง ระบบสุขาภิบาล ระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ แผ่นป้ายโฆษณาทั้งภายใน และภายนอกอาคาร สำหรับโครงการ WHA Mega

Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ทั้งหมด ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

	ระยะเวลาคุ้มครอง	วงเงินประกันภัยรวม
กรรมธรรมความเสียหายภัยทรัพย์สิน	วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	2,493.819 ล้านบาท
กรรมธรรมประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	50,000,000 บาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้ง / 200,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาเอาประกัน

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

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

- (1) ในกรณีที่กรรมธรรมประกันภัยซึ่งได้จัดทำไว้ล่วงหน้าก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ยังไม่หมดอายุ บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรรมธรรมดังกล่าว และเมื่อกรรมธรรมประกันภัยดังกล่าวหมดอายุ บริษัทฯ จะจัดให้มีการเข้าทำกรรมธรรมประกันภัยฉบับใหม่ให้ครอบคลุมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมด โดยมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) และให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้เอาประกัน และผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรรมธรรมดังกล่าว ทั้งนี้ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืม ผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรรมธรรมอาจเป็นธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ ตลอดจนอาจให้ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วม โดยเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้

ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าเบี้ยประกันด้วยค่าใช้จ่ายของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเองตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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

ทั้งนี้ ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยรวมถึงความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากอุทกภัยแล้วซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันภัยสำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่เอาประกัน	จำนวนเงินเอาประกันภัยขั้นต่ำ* (บาท)	ต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (ก่อนหักค่าเสื่อมราคา) (Full Replacement Cost) (บาท)	
		บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอควาเซอรี จำกัด
อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)	1,251,719,000	1,233,747,250	758,700,000
อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	799,100,000	899,296,300	555,400,000
อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	443,000,000	477,811,500	319,100,000

หมายเหตุ: * จำนวนเงินเอาประกันภัยขั้นต่ำเป็นไปตามต้นทุนค่าก่อสร้างของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวกองทรัสต์จะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยมีทุนประกันจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่ำสุด โดยใช้เกณฑ์การทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดรวมถึงให้มีความคุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากภัยน้ำท่วมตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย ทั้งนี้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้บริษัทประกันภัยรับทราบว่าจะมีการติดตั้งแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโครงการ เพื่อให้แน่ใจว่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัยไม่ลดลงหรือสิ้นสุดลงจากการติดตั้งดังกล่าว และในกรณีที่บริษัทประกันภัยเรียกค่าประกันภัยเพิ่มขึ้น ดบลิเวสเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้รับภาระดังกล่าวเอง

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะกำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่หลังคาทำประกันภัยแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้เช่าและประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกจากแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ด้วย โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบการชำระเบี้ยประกันดังกล่าว

ในส่วนของกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) นั้น เนื่องจากลักษณะของกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เป็นประกันภัยที่คุ้มครองความสูญเสียรายได้-กำไรของผู้เอาประกันภัยเมื่อธุรกิจต้องหยุดชะงักลง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้เอาประกันภัยมีรายได้ดั้งเดิมแม้ว่าจะเกิดภัยต่อทรัพย์สินขึ้น อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเนื่องจากโดยลักษณะของการประกอบธุรกิจประเภทให้เช่าคลังสินค้า เป็นธุรกิจที่มีรายได้ (คือค่าเช่าและค่าบริการ) ค่อนข้างคงที่ตามกำหนดระยะเวลาชำระแน่นอนตามสัญญาเช่า ดังนั้นความเสี่ยงต่อความผันผวนของรายได้หรือค่าใช้จ่ายผันแปรจึงมีไม่มากนัก นอกจากนี้ลักษณะการให้เช่าคลังสินค้ามีลักษณะการประกอบธุรกิจที่แตกต่างจากการประกอบธุรกิจประเภทผลิตสินค้าหรือให้บริการประเภทอื่นที่ต้องพึ่งพิงความต้องการของผู้บริโภคมาย้อย ซึ่งธุรกิจดังกล่าวมีความจำเป็นที่ต้องทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อป้องกันความเสี่ยงเกี่ยวกับรายได้ ในระหว่างที่ต้องหยุดกิจการ เช่นการผลิตสินค้า ในขณะที่ยังมียอดค่าใช้จ่ายคงที่ในส่วนที่ต้องชำระแม้จะไม่มีการผลิต ด้วยเหตุนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่ายังมีความจำเป็นที่ต้องจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก อันเป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์และกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกน่าจะถือเป็นการทำประกันภัยที่จำเป็นเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่เพียงพอและเหมาะสมต่อธุรกิจการให้เช่าคลังสินค้าแล้ว

2.1.8 คดีความ

จากการตรวจสอบสารบบคดีด้วยระบบคอมพิวเตอร์ของศาลต่าง ๆ ประกอบด้วย ศาลจังหวัดสมุทรปราการ (อันเป็นศาลที่ดบลิเวสเอ คอร์ปอเรชั่น มีภูมิลำเนาตั้งอยู่ในเขตศาล) ศาลจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ศาลจังหวัดสระบุรี ศาลล้มละลายกลาง ศาลภาษีอากรกลาง ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง และกรมบังคับคดี ณ วันที่ 13 มีนาคม 2558 ไม่พบว่า ดบลิเวสเอ คอร์ปอเรชั่น ถูกฟ้องเป็นจำเลย ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกบังคับคดีแต่อย่างใด

2.2 จุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

2.2.1) ความต้องการใช้พื้นที่อาคารคลังสินค้ามีอย่างต่อเนื่อง

อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มในครั้งนี้ เป็นส่วนสำคัญต่อธุรกิจการผลิตและการจัดจำหน่าย การนำเข้า และส่งออกทุกประเภท เนื่องจากความต้องการใช้พื้นที่ในการเก็บสินค้า เพื่อเป็นฐานรองรับการเพิ่มกำลังการผลิต และการขยายธุรกิจในอนาคต รวมถึงเพื่อใช้เป็นแหล่งรองรับการเป็นศูนย์กระจายสินค้าไปยังภูมิภาคอื่นๆ ทั้งในประเทศ และแถบอาเซียน

2.2.2) ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดี

การมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณที่ถูกต้องเหมาะสม และใกล้เส้นทางคมนาคมสายหลักนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งในความสำเร็จของการประกอบธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ อันจะส่งผลให้โครงการสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารคลังสินค้า เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่กองทรัสต์ได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61 ตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อตาโล่ อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี ตั้งอยู่ ณ ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ซึ่งล้วนตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ โดยทำเลบริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร จังหวัดสมุทรปราการ คาดการณ์ว่าในอนาคตจะเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย จากที่มีผู้พัฒนาโครงการคลังสินค้ารายใหญ่มากขึ้น เพื่อรองรับความต้องการจากผู้เช่าที่เป็นผู้ให้บริการทางด้านโลจิสติกส์และบริษัทขนส่ง สำหรับทำเลบริเวณคลังสินค้าอำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และอำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี มีแนวโน้มที่ดีตามแนวโน้มที่เติบโตของตลาดในบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร เนื่องด้วยทำเลที่ใกล้กรุงเทพมหานครและนิคมอุตสาหกรรม โดยทำดังกล่าวเป็นแหล่งของศูนย์กระจายสินค้าหลักสู่กรุงเทพมหานครผ่านถนนพหลโยธินเป็นหลัก

ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งนี้ล้วนมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการขนส่ง ตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปยังภูมิภาค และยังมีระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่างๆ ส่งผลให้สามารถลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ลงทุนในครั้งแรก กับทรัพย์สินที่จะเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง มีการกระจายทำเลออกไปจากทำเลที่เกี่ยวข้องกับการขนส่งภาคตะวันออก ไปยังทำเลที่เกี่ยวข้องกับการขนส่งภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงให้แก่กองทรัสต์ในด้านทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน

2.2.3) คุณภาพและลักษณะของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มในครั้งนี้เป็นโครงการ Warehouse Farm ภายใต้ชื่อโครงการ Mega Logistics Center ประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบ Ready-Built มาตรฐานสูง ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานระดับสากล โดยโครงการประเภท Built-to-Suit จะมีขนาดโครงการตั้งแต่ 7,500 ตารางเมตรขึ้นไป ในขณะที่พื้นที่เช่าของโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) จะมีขนาดเล็กกว่าโดยมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยต่ออาคารตั้งแต่ 3,000 ถึง 5,000 ตารางเมตร ถึงแม้ว่าจะมีขนาดพื้นที่เช่าและอาคารที่เล็กกว่าโครงการแบบ Built-to-Suit แต่โครงการส่วน Ready-Built ยังคงไว้ซึ่งรูปแบบและมาตรฐานของอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีคุณภาพสูง โดยโครงการ Warehouse Farm จะช่วยรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้าปัจจุบัน และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ที่มีแนวโน้มจะมีความสนใจเช่าระยะสั้นในขณะนี้ แต่ยังมีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคต

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

โครงการ Warehouse Farm ยังจัดให้มีการให้บริการการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการ เช่น ค่าไฟฟ้าของส่วนกลาง ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าซ่อมแซมถนนและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการ เป็นต้น

นอกจากนี้ ในปัจจุบันประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่เป็นฐานการผลิตทางด้านอุตสาหกรรมในภูมิภาคเอเชีย ไม่ว่าจะเป็นผลิตภัณฑ์อุปโภคบริโภคและเวชภัณฑ์ รวมทั้งอุตสาหกรรมอื่นๆ เนื่องจากเป็นประเทศที่มีคุณภาพแรงงานที่ดีและมีค่าแรงอยู่ในระดับที่เหมาะสม อีกทั้งยังเป็นจุดยุทธศาสตร์ของธุรกิจการขนส่งที่สามารถกระจายการขนส่งไปยังประเทศอื่นๆ ได้ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้ต้นทุนการผลิต การขนส่งและการจัดการของผู้ประกอบการมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและอยู่ในระดับที่แข่งขันได้ ดังนั้น อาคารคลังสินค้าให้เช่าทั้งประเภท Built-to-suit และประเภท Warehouse Farm จึงตอบสนองความต้องการใช้งานให้กับผู้เช่าได้เป็นอย่างดีและเป็นทางเลือกที่น่าสนใจและเป็นที่ต้องการอย่างมากสำหรับผู้เช่า โดยเฉพาะผู้เช่าที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

2.2.4) จุดเด่นและศักยภาพในการสร้างรายได้ของกองทรัสต์

(1) ศักยภาพของผู้เช่า

โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) มีผู้เช่าที่มีศักยภาพและชื่อเสียงหลากหลาย เช่น บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ให้บริการรับส่งไปรษณีย์แบบครบวงจรที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย บริษัท

เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทค้าปลีกรายใหญ่ที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย และยังมีการขยายสาขาไปยังจังหวัดต่างๆทั่วประเทศ บริษัท บาคา (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ผลิตรองเท้ารายใหญ่อันดับ 1 ใน 3 ของประเทศไทย บริษัท ไทย ฟิเจอร์ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์เด็กอ่อน และสินค้าเกี่ยวกับเด็กคุณภาพดี รวมถึงบริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ไททัน - วิเอ็นเอส ออโต้ โลจิสติกส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบการด้านโลจิสติกส์ทั้งในและต่างประเทศ โครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61 มีผู้เช่าที่สำคัญคือ บริษัทแอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการเกี่ยวกับศูนย์กระจายสินค้า บรรจุภัณฑ์ รวมถึงให้บริการการจัดส่งสินค้าทั่วประเทศ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัดซึ่งเป็นผู้ผลิตเครื่องดื่มยี่ห้อช้างและโออิชิ ซึ่งเป็นที่รู้จักแพร่หลายทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงบริษัท ดีเอสแอล ดิสทริบิวชัน (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ในด้านโลจิสติกส์ทั้งในและต่างประเทศ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี มีผู้เช่าที่มีศักยภาพคือบริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบการด้านโลจิสติกส์รายใหญ่ของประเทศ นอกจากนี้ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ยังมีนโยบายการขยายฐานการให้บริการอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปีพ.ศ. 2553 ดังนั้น กองทรัสต์มีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะสามารถรักษาสภาพการเช่าเต็มพื้นที่เพื่อสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

(2) ประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ จะได้แต่งตั้งดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยดั่งฉบับเลขเอคอร์ปอเรชั่นเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานในระดับสากล โดยสร้างและออกแบบได้อย่างมีมาตรฐานและเป็นที่ยอมรับในด้านคุณภาพตามความต้องการของลูกค้าโดยเฉพาะ ทั้งยังมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปีซึ่งได้รับความไว้วางใจจากบริษัทชั้นนำระดับสากลไม่ว่าจะเป็นประเทศในแถบยุโรปอเมริกาและเอเชีย รวมถึงบริษัทชั้นนำของประเทศด้วย

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 โครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ WHA GROUP มีพื้นที่รวมกว่า 1,100,000 ตารางเมตร จึงแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานได้เป็นอย่างดีดินนอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าหลักยังเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความมั่นคงทางธุรกิจในระดับนานาชาติ เช่น บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด (หรือชื่อเดิมบริษัท ดีทีแอล จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ผลิต บรรจุ ตัวแทนจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคและเวชภัณฑ์ และเป็นผู้ให้บริการทางด้านระบบขนส่งสินค้าและการกระจายสินค้าแบบครบวงจรบริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน ซึ่งดำเนินธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผ้าอ้อมสำเร็จรูปสำหรับเด็กและผู้ใหญ่ และบริษัท มิตรบุษิ อีเล็คทริก คอนซูมเมอร์ โปรดักส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้นำในการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์ไฟฟ้า อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์สำหรับใช้ภายในบ้าน เป็นต้นเป็นต้น ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.wha.co.th

จากการบริหารจัดการที่มีศักยภาพของคณะผู้บริหารของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และการมีมาตรฐานในการสร้างและออกแบบในระดับสูงเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ จึงทำให้มีความมั่นใจได้ว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถรักษาผู้เช่าเดิมได้เป็นอย่างดี รวมถึงสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพิ่มโอกาสในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่ดีที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์ได้ในอนาคต

กองทรัสต์จะแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะยังคงรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้ เป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นใจในเรื่องผลประโยชน์ร่วมกันต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.2.5) การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่งช่วยเพิ่มรายได้ให้กับกองทุน และยังให้ผลตอบแทนในรูปเงินจ่ายคืนทุนสุทธิต่อหน่วยอยู่ในระดับที่น่าพอใจ

การลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ ทำให้กองทรัสต์จะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และยังคงรักษาผลตอบแทนในรูปเงินจ่ายคืนทุนสุทธิต่อหน่วยอยู่ในระดับที่น่าพอใจ โดยเงินจ่ายคืนทุนสุทธิต่อหน่วยภายหลังการเข้าลงทุนจะยังเท่ากับ 0.78 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงประมาณการเงินจ่ายคืนทุนสุทธิต่อหน่วย (Projected Distribution per Unit)

	รอบปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559		
	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง (กรณีที่มีการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 1,200 ล้านบาท)	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้จ่ายชำระ เป็นเงินสดจริง ^{1/}	320.47	356.05	676.52
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่ง ส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	240.88	285.37	526.25
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	310.79	367.11	677.90
การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อ หน่วย ^{2/} (บาท)	0.78	0.78	0.78

หมายเหตุ :

* ตารางแสดงประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected Distribution per Unit) ข้างต้นคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ราคา 10 บาทต่อหน่วย

^{1/} รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริงตามที่ปรากฏในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559

^{2/} จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตามหากฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามประมาณการ กองทรัสต์อาจต้องจ่ายเงินจ่ายคืนสุทธิบางส่วนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบเงินลดทุนของกองทรัสต์ได้

2.2.6) กองทรัสต์มีสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมผ่านสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกมีผลใช้บังคับ ให้แก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินในประเทศไทยประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ และดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ โดยบริษัท อยู่ระหว่างการดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาตกลงกระทำการที่ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น ให้แก่กองทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 2 หัวข้อ 1 ข้อ 1.2.4 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์เสียสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เนื่องจากการแก้ไขนโยบายการลงทุน)

2.2.7) เพิ่มสัดส่วนการลงทุนในพื้นที่ให้เช่าในทรัพย์สินประเภท Freehold

ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Freehold) จากดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่นจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ WHA MEGA Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) และเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่จะได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold) จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) โดยเมื่อพิจารณาตามราคาประเมินทรัพย์สินตามที่แสดงในหัวข้อ 2.3.1 โครงการ WHA MEGA Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) มีราคาประเมินต่ำสุดรวมกัน 3,097 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72.34 ของราคาประเมินทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ส่วนโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) มีราคาประเมินต่ำสุด 1,184 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.66 ของราคาประเมินทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ส่งผลให้ภายหลังการเข้าทำรายการกองทรัสต์จะมีสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สิน

ประเภท Freehold เพิ่มขึ้นจากเดิม มาอยู่ที่ร้อยละ 70.09 ขณะที่มีการลงทุนในทรัพย์สินประเภท Leasehold ร้อยละ 29.91 จากทรัพย์สินในปัจจุบันที่มีสัดส่วน Freehold ร้อยละ 67.69 และ Leasehold ร้อยละ 32.31

สัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินประเภท Freehold และ Leasehold ภายหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งตามราคาประเมินประเมินเฉลี่ยสามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สินในส่วนของผู้ถือหุ้นที่คลั่งคลั่ง	ราคาประเมิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 ของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม		ราคาประเมินเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง		ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทรัพย์สินประเภท Freehold	2,916.00	67.69	3,128.55	72.49	6,044.55	70.09
ทรัพย์สินประเภท Leasehold	1,392.00	32.31	1,187.00	27.51	2,579.00	29.91
รวม	4,308.00	100.00	4,315.55	100.00	8,623.55	100.00

2.2.8) ขนาดของกองทรัสต์ใหญ่มากขึ้นส่งผลให้เพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ บริษัทจะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 365,880,000 หน่วย โดยเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีการเสนอขายครั้งแรก 310,790,000 หน่วย จะส่งผลให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 676,670,000 หน่วย และบริษัทจะดำเนินการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ซึ่งจะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ – ผู้ขาย (bid – offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ – ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการหน่วยลงทุนของนักลงทุน เป็นต้น

2.3 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

2.3.1 ราคาประเมิน และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโดยรวมของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) (ล้านบาท)	
			บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด	บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)	กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังสินค้า สำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ	2,496	2,342.10*	2,298	1,682.9*	1,384.205
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ	1,286	1,184	1,190	908.02	564.10
โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังสินค้า สำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ	868	799	803	582.14	413.80
รวม		4,650	4,325.1*	4,291	3,173.06*	2,362.105

- หมายเหตุ: - ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน 2558 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ซึ่งคาดว่าจะเป็นที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)
- ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2558 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ซึ่งคาดว่าจะเป็นที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)
- * ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ขอแก้ไขสำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2558 ซึ่งเป็นวันหลังจากที่มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 อันทำให้ราคาดังกล่าวไม่ตรงกับที่ปรากฏในเอกสารเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง จะมาจากจำนวนเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ การกู้ยืมเงิน (โดยมีรายละเอียดตามส่วนที่ 2 หัวข้อการกู้ยืมเงิน) และเงินค่ามัดจำค่าเช่าและบริการ หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายซึ่งจะสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่นมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า สภาพแวดล้อมโดยรวม และปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าวให้กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ 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 สามารถสรุปได้ดังนี้

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและ

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	ค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	ค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 92.5 - 95 (ปี 2558 - 2559 = ร้อยละ 100 ปี 2560 - 2562 = ร้อยละ 92.5 หลังจากนั้น = ร้อยละ 95 จนสิ้นสุดประมาณการ)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95 - 97 (- อาคารเอและบี พื้นที่เอ 1 และเอ 2/1 ปี 2558 - 2566 = ร้อยละ 100 ปี 2567 = ร้อยละ 97 จนสิ้นสุดประมาณการ - อาคารเอและบี พื้นที่เอ 2/2, 3/1, 3/2 และบี 2, 1/1, 1/2 อาคารซี ดี และเอฟ ปี 2558 - 2560 = ร้อยละ 100 ปี 2561 = ร้อยละ 95 จนสิ้นสุดประมาณการ)
รวมพื้นที่เช่าอาคาร(ตารางเมตร)	80,745.55	80,745.55
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (ต่อตารางเมตร ต่อเดือน) ซึ่งจะนำมาใช้ในการ คำนวณภายหลังจากสัญญาเช่าปัจจุบัน สิ้นสุดลง ¹	160 บาท	อาคารเอ (ยกเว้นพื้นที่เอ 1 และเอ 2) อาคารบี ซี ดี อี เอฟ เท่ากับ 150 บาท และพื้นที่เอ 1 และเอ 2 เท่ากับ 230 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าใน ตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกๆปี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
	เกินร้อยละ 2 ของรายได้รวม	
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม
ค่ากันส่าร่งสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	ร้อยละ 3.0 จากมูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่คาดการณ์	ร้อยละ 1.5 จากมูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่คาดการณ์
อัตราคิดลด (Discount Rate) ⁴	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.25
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ⁵	ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.50

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า
ระยะเวลาการประเมินค่า	สัญญาเช่า 25 ปี	สัญญาเช่า 25 ปี
อัตราการใช้เฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า
รวมพื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)	68,384.20	68,384.20
อัตราค่าเช่า (ต่อตารางเมตรต่อเดือน)	3 บาท	3 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate) ⁴	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 9.25

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินใน อนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการ ประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและ ค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญา บริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตรา ค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินใน อนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการ ประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและ ค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญา บริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตรา ค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	26 ปี 5 เดือน (อายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินนับ จากวันที่ 1 ธ.ค. 2558 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่า กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่ม)	26 ปี 5 เดือน (อายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินนับ จากวันที่ 1 ธ.ค. 2558 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่า กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่ม)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95 (ปี 2558 - 2559 = ร้อยละ 100 หลังจากนั้น = ร้อยละ 95 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 90 - 95 (- อาคารเอ ปี ปี 2558 - 2559 = ร้อยละ 100 ปี 2560 = ร้อยละ 90 ปี 2561 = ร้อยละ 95 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ - อาคารซี ดี อี ปี 2558 - 2559 = ร้อยละ 100 ปี 2560 = ร้อยละ 95 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ)
รวมพื้นที่เช่าอาคาร(ตารางเมตร)	61,182.00	61,182.00
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (ต่อตารางเมตร ต่อเดือน) ซึ่งจะนำมาใช้ในการ คำนวณภายหลังจากสัญญาเช่าปัจจุบัน สิ้นสุดลง ²	160 บาท	150 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าใน ตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกๆปี

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
ค่าเช่าที่ดิน	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 2 ของรายได้รวม	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม
ค่ากันส่าร่งสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม
อัตราคิดลด (Discount Rate) ⁴	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 10.00

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคดตามโครงสร้างของกองทรัสต์ โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคดตามโครงสร้างของกองทรัสต์ โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า
ระยะเวลาการประเมินค่า	มี 2 ส่วน ส่วนแรกพื้นที่หลังคา 9,121.00 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่า 25 ปี 1 เดือน ส่วนที่สองพื้นที่หลังคา 17,351.05 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่า 25 ปี	มี 2 ส่วน ส่วนแรกพื้นที่หลังคา 9,121.00 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่า 25 ปี 1 เดือน ส่วนที่สองพื้นที่หลังคา 17,351.05 ตารางเมตร ระยะเวลาเช่า 25 ปี
อัตราการใช้เฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า
รวมพื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)	26,472.05	26,472.05

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
อัตราค่าเช่า (ต่อตารางเมตรต่อเดือน)	3 บาท	3 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate) ⁴	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 10.00

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 92.5 - 95 (ปี 2558 - 2560 = ร้อยละ 100 ปี 2561 - 2563 = ร้อยละ 92.5 หลังจากนั้น = ร้อยละ 95 จนสิ้นสุดประมาณการ)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95 (- อาคารเอ ปี 2558 = ร้อยละ 100 ปี 2559 = ร้อยละ 95 จนสิ้นสุดประมาณการ - อาคารบีและซี ปี 2558 - 2560 = ร้อยละ 100 ปี 2561 = ร้อยละ 95.00 จนสิ้นสุดประมาณการ)
รวมพื้นที่เช่าอาคาร(ตารางเมตร)	32,986.00	32,986.00
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (ต่อตารางเมตรต่อเดือน) ซึ่งจะนำมาใช้ในการ	145 บาท	อาคารเอ 170 บาท อาคารบีและซี 140 บาท

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
คำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบัน สิ้นสุดลง ³		
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าใน ตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกๆปี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่ เกินร้อยละ 3 ของรายได้รวม	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ บำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม
ค่ากันส่าร่องสำหรับการปรับปรุง ทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม	ร้อยละ 1.0 จากกระแสรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	ร้อยละ 3.0 จากมูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่คาดการณ์	ร้อยละ 1.5 จากมูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปีที่คาดการณ์
อัตราคิดลด (Discount Rate) ⁴	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.25
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ⁵	ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.50

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

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นต่อสมมติฐานหลักที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
<p>สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ แล้ว จึงได้ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่คลังสินค้าของโครงการฯ เท่ากับ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน</p>	<p>ประมาณ 110 – 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม โครงสร้างอาคาร รูปแบบอาคาร และชื่อเสียงของโครงการ พบว่าข้อมูลที่มีราคาเช่าตลาด เท่ากับ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีความใกล้เคียงกับโครงการฯ มากที่สุด จึงได้ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่คลังสินค้าของโครงการฯ เท่ากับ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน</p>
<p>3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)</p>	
<p>อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน : 145 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน</p> <p>เนื่องจากข้อมูลราคาเช่าบริเวณ ย่านถนนพหลโยธิน ตำบล หินกอง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี และอำเภอมวกเหล็ก จังหวัดอยุธยา และภายในเขตประกอบการนิคมอุตสาหกรรม เหมราช สระบุรี ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการฯ ที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้ทำการสำรวจ มีราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วงประมาณ 100 - 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ โดยโครงการฯ มีระบบสาธารณูปโภคดีกว่าข้อมูลราคาตลาด อีกทั้งตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่โรงงานและคลังสินค้าในการจัดเก็บสินค้า โดยที่สถานการณ์การแข่งขันอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง เนื่องจากอาคารโรงงานและคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงมีจำนวนปานกลาง จึงได้ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่คลังสินค้าของโครงการฯ เท่ากับ 145 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน</p>	<p>อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน :</p> <p>อาคารเอ : 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน</p> <p>อาคารบีและอาคารซี : 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน</p> <p>เนื่องจากข้อมูลราคาเช่าตลาดเปรียบเทียบในบริเวณอำเภอมวกเหล็ก จังหวัดอยุธยา และอำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ซึ่งใกล้เคียงโครงการฯ ที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการสำรวจ มีราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วงประมาณ 100 - 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยข้อมูลที่ใกล้เคียงทรัพย์สินของโครงการฯ มากที่สุด มีราคาเช่าตลาด เท่ากับ 110 - 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม โครงสร้างอาคาร รูปแบบอาคาร และชื่อเสียงของโครงการฯ พบว่าข้อมูลที่เปรียบเทียบมีทำเลที่ตั้งดีกว่าโครงการฯ แต่มีสภาพแวดล้อมด้อยกว่าโครงการฯ เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในเขตประกอบการนิคมอุตสาหกรรม จึงได้ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่คลังสินค้าของโครงการฯ เท่ากับ 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคารบีและอาคารซี และเท่ากับ 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคารเอ เนื่องจากพื้นที่อาคารถูกกล่าวถึงงานระบบปรับอากาศภายในอาคาร</p>
<p>ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า อัตราค่าเช่าตลาดของทรัพย์สินของโครงการฯ ตามการประมาณการของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแต่ละราย ได้พิจารณาจากข้อมูลที่ได้ทำการสำรวจแล้วปรับเปลี่ยน-ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ ที่</p>	

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
<p>เกี่ยวข้อง และศักยภาพการใช้จ่ายประโยชน์ของอาคาร ประกอบกับได้พิจารณาถึงสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว จึงเป็นอัตราที่ยอมรับได้ แต่ทั้งนี้อัตราค่าเช่าตลาดของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย มีความแตกต่างกันบ้าง เนื่องจากการใช้ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจค่าเช่าตลาดเพื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของโครงการฯ ที่แตกต่างกัน รวมทั้งมุมมองในการวิเคราะห์ให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score) ของข้อมูลดังกล่าวที่แตกต่างกันเป็นสำคัญ</p>	

อัตราเช่า

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
<p>อัตราเช่าพื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันเท่ากับร้อยละ 92.5 ในช่วง 3 ปีแรกหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า หลังจากนั้นให้เท่ากับร้อยละ 95 คงที่ตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ของประมาณการ ยกเว้นโครงการ WHA Mega Logistics (วงน้อย 61) ที่กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 95 คงที่ตั้งแต่ปีแรกหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาของประมาณการ เนื่องจากพื้นที่คลังสินค้าของโครงการฯ มีข้อได้เปรียบกว่าคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียง ในเรื่องของ คุณสมบัติ spec สภาพอาคารใหม่กว่า และ รูปแบบอาคารดีกว่า จึงคาดว่าจะสามารถหาผู้เช่าได้เร็วกว่า</p>	<p>อัตราเช่าพื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันเท่ากับร้อยละ 95 คงที่ตั้งแต่ปีแรกหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาของประมาณการ ยกเว้น (1) โครงการ WHA Mega Logistics (ชดหารพิจิตร ก.ม. 4) ในส่วนอาคารเอ พื้นที่เอ 1 และ เอ 2/1 ซึ่งเป็นอาคารคลังสินค้าในลักษณะ built-to-suit ที่ตอบสนองความต้องการโดยเฉพาะของผู้เช่า รวมทั้งมีการจัดหาบริการสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมให้กับผู้เช่าอยู่แล้ว จึงคาดว่าภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า มีความเป็นไปได้สูงที่ผู้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่า จึงกำหนดอัตราเช่าภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าเท่ากับร้อยละ 97 คงที่ตั้งแต่ปีแรกหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาของประมาณการ (2) โครงการ WHA Mega Logistics Logistics (วงน้อย 61) ในส่วนอาคารเอ และบี เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าของผู้เช่า ประมาณการอัตราเช่าในปีแรกหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเท่ากับร้อยละ 90 และหลังจากนั้นอัตราเช่าเพิ่มเป็นร้อยละ 95 คงที่ตลอดระยะเวลาที่เหลือของประมาณการ เนื่องจากพื้นที่บางส่วนของคลังสินค้าเป็นคลังเก็บสินค้าอันตราย การหาผู้เช่าใหม่ที่เหมาะสมกับคลังสินค้าดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาที่เพิ่มขึ้น</p>
<p>ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า อัตราเช่าดังกล่าวได้คำนึงถึงระยะเวลาการหาผู้เช่าใหม่ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญา โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งการที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายใช้สมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าในปัจจุบันสิ้นสุดลงที่ร้อยละ 95 เป็นส่วนใหญ่นั้น สะท้อนช่วงเวลาพื้นที่ว่าง 2 เดือน ทุกๆ 3 ปี ซึ่งเป็นอายุของสัญญาเช่าส่วนใหญ่ เมื่อรวมกับระยะเวลาที่ผู้เช่าต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนที่จะยกเลิกสัญญาประมาณ 6 เดือน จึงเป็นระยะเวลาที่เพียงพอที่คาดว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ ประกอบกับโครงการล้วนอยู่ในทำเลที่เหมาะสมและเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง เนื่องจากใกล้แหล่งนิคมอุตสาหกรรม และมี</p>	

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
<p>เส้นทางการขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นๆ ได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนการประกอบการของผู้เช่าได้</p> <p>อย่างไรก็ตาม สำหรับพื้นที่เช่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ที่ปัจจุบันมีอัตราเช่าพื้นที่ร้อยละ 48.14 นั้น การที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายได้ให้สมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่ดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 92.5 - 97 นั้น สามารถยอมรับได้ เนื่องจากเชื่อมั่นว่าในส่วนพื้นที่ที่ยังว่างและไม่มีผู้เช่าในปัจจุบัน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถหาผู้เช่าได้ก่อนที่สัญญาตกลงทำการจะสิ้นสุดลงภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินนี้ ประกอบกับโครงการฯ ตั้งอยู่ในเขตประกอบการนิคมอุตสาหกรรม สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการในนิคมที่ต้องการขยายธุรกิจและใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นได้ นอกจากนี้ ในส่วนของผู้เช่าปัจจุบันมีการเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าในลักษณะ built-to-suit ที่ตอบสนองความต้องการโดยเฉพาะของผู้เช่าอยู่แล้ว จึงมีความเป็นไปได้สูงที่ผู้เช่าดังกล่าวประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ในระยะยาวและจะต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด</p>	

อัตราคิดลด (Discount Rate)

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

อัตราคิดลด (Discount Rate) การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับวิธีการกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้า
- ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสถานะเศรษฐกิจ

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับวิธีการกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- การคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุน
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ
- การพิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพทรัพย์สิน และวิเคราะห์การเปลี่ยนมือของทรัพย์สินระหว่างกัน
- การพิจารณาอัตราดอกเบี้ยของรายได้ ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน ตลอดจนสถานการณ์ภาพทางการตลาดในปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต

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

2.3.4 ราคาที่จะลงทุน

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 4,650,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคาจำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์จะลงทุนดังกล่าวสูงกว่าราคาที่ปรึกษาทางการเงินและบริษัทได้วิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) เพิ่มเติม (ตามที่แสดงในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.3) ประมาณ 646 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 16.13 และสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณ 369 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 8.62

ทั้งนี้ บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ แม้ว่าราคาทรัพย์สินที่ได้จากการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) จะต่ำกว่าราคาประเมินของ

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระดังกล่าว ซึ่งบริษัท และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาทรัพย์สินตามการวิเคราะห์ความผันผวนนี้ มีความเป็นไปได้น้อย เนื่องจากค่าเช่าของผู้เช่ารายหนึ่งตาม Sensitivity Analysis ที่ต่ำกว่าอัตราตลาดนั้น ในระยะยาวอัตราค่าเช่ามีความเป็นไปได้ที่จะปรับขึ้นเป็นอัตราตลาดได้ และอัตราค่าเช่าของโครงการ WHA Mega Logistics สระบุรี สำหรับพื้นที่ว่างที่กำหนดอัตราค่าเช่าค่อนข้างต่ำนั้น บริษัท และที่ปรึกษาทางการเงินเชื่อว่าอัตราค่าเช่าจริงมีโอกาที่จะสูงกว่า Sensitivity Analysis ได้ เนื่องจากปัจจุบันมีผู้แสดงความสนใจเช่าพื้นที่บ้างแล้ว ประกอบกับหากนับเวลาตามสัญญาตกลงกระทำการ 3 ปี กองทรัสต์จะมีระยะเวลาในการหาผู้เช่าที่นานพอสมควร

นอกจากนี้ การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป นอกจากนี้ ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่างๆที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทมีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 4,650,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10 เป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา

2.4.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

(1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้จะขาย	บริษัท ดัดแปลง WHA คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะขาย” หรือ “ดัดแปลง WHA คอร์ปอเรชั่น”)
ผู้จะซื้อ	ทรัสต์ที่กระทำในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดัดแปลง WHA พรีเมียม โกรท (“ผู้จะซื้อ” หรือ “กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	<ol style="list-style-type: none"> โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ของที่ดินโฉนดเลขที่ 110571 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 81 ไร่ 15.9 ตารางวา¹⁸ กรรมสิทธิ์ของอาคารคลังสินค้า รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และสิ่งติดตั้งโครงสร้างอื่นๆ ในอาคาร โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ของอาคารคลังสินค้า รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินโฉนดเลขที่ 28892 (10137) และ 28896 (7963) และบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 28895 (40913) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และอาคาร และสิ่งติดตั้งโครงสร้างอื่นๆ ในอาคาร โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ของที่ดินโฉนดเลขที่ 50692 และ 50693 ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี มีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 34 ไร่ 3 งาน 12 ตารางวา¹⁹

¹⁸ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ดินจริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดก่อนหรือในขณะที่ยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ในสัญญาฉบับลงนาม จะระบุเนื้อที่ดินตามที่รังวัดได้จริง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>— กรรมสิทธิ์ของอาคารคลังสินค้า รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และสิ่งติดตั้งโครงสร้างอื่นๆในอาคาร</p>
ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<p>จะระบุภายหลัง ทั้งนี้ ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย จะมีมูลค่าประมาณ 4,054,007,000 บาท²⁰ แบ่งเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินที่จะซื้อขายโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ราคาประมาณ 2,190,646,000 บาท - ทรัพย์สินที่จะซื้อขายโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ราคาประมาณ 1,116,887,000 บาท - ทรัพย์สินที่จะซื้อขายโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ราคาประมาณ 746,474,000 บาท(โดยราคาข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) <p>ทั้งนี้ราคาดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตามราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายเมื่อรวมกับราคาซื้องานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และ ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าแล้ว จะมีมูลค่าไม่เกิน 4,650 ล้านบาท</p>
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	<p>1. ผู้จะขายมีหน้าที่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ซึ่งรวมถึงภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายจนถึงวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ในกรณีที่ภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆครบกำหนดชำระหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆดังกล่าว หากผู้จะขายไม่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆดังกล่าวภายในกำหนด ให้กองทรัสต์สามารถชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆแทนผู้จะขายได้ และผู้จะขายต้องชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า)</p>

¹⁹ เนื้อที่ดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ดินจริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดก่อนหรือในขณะที่ยกทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ในสัญญาฉบับลงนาม จะระบุเนื้อที่ดินตามที่รังวัดได้ ซึ่งอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัด

²⁰ ราคาดังกล่าวจะไม่นำผลการรังวัดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุนมาเป็นเหตุในการปรับราคา เรียกค่าเสียหาย ขดเชยราคา ไม่ว่าผลการรังวัดที่ดินจะทำให้มีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญา

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ต่อปีให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ชำระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทนผู้จะขาย และแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>2. ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันโอนกรรมสิทธิ์ดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>2.2 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>2.3 ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>3. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่าย และ ค่าอากรแสตมป์อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายตามสัญญา และ ค่าใช้จ่ายในการโอนมิเตอร์น้ำ และมีเตอร์ไฟฟ้า จากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นมายังกองทรัสต์</p>
การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สิน	<p>1. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ("วันโอนกรรมสิทธิ์") โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีหน้าที่ลงนาม และส่งมอบเอกสารสิทธิ รวมถึงเอกสารสำคัญอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>2. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงจะส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย และให้ถือว่า การส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายมีผลสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงรับรองว่านอกเหนือจากสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าแล้วทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันและ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ รวมทั้งจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของโครงการต่างๆ โดย</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	กองทรัสต์จะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ สิทธิภาระจำยอม สิทธิในการระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิในการใช้ทางเข้าออกที่เกี่ยวข้อง
เงื่อนไข และข้อกำหนดในการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และการชำระราคา	<ol style="list-style-type: none"> 1. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้ดำเนินการรังวัดที่ดินของทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แล้วเสร็จก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และ คู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาซื้อขาย หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการซื้อขายกันต่อไป 2. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะโอนเงินประกันที่ดินดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับจากผู้เช่าคลังสินค้า และผู้เช่าพื้นที่อื่นๆ ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่กองทรัสต์ โดยเงินประกันที่โอนให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ดินดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หักชำระจากเงินประกันจำนวนประมาณ 40 ล้านบาท เพื่อไปชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายผู้รับจำนองจะต้องให้ความยินยอมและดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดปลอดจากภาระจำนอง 4. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่กองทรัสต์ 5. ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่จะซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทรัสต์ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทรัสต์จะไม่เข้าทำสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายจนกว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น 6. ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นมีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญานับนี้และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะดำเนินการให้กองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประกันภัยตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ในส่วนของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยมีผล

หัวข้อ	รายละเอียด
	นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป โดยกองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว กองทรัสต์ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์
เหตุเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาซื้อขายเครื่องมือ และอุปกรณ์ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาซื้อขายเครื่องมือ และอุปกรณ์ และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิเลิกสัญญา 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ และสัญญาซื้อขายเครื่องมือ และอุปกรณ์ 3. ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ผู้จะขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จะขาย ซึ่งผู้จะซื้อเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้จะขายในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ 4. ในระยะเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ 5. ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือไม่มีการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนด
ผลของการเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. และ 5. ในหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา ตามข้อ 2. ในหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. และ 4. ในหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ผู้จะซื้ออาจบอกเลิก

หัวข้อ	รายละเอียด
	สัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย

(2) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้จะขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้ขาย” หรือ “ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”)
ผู้จะซื้อ	ทรัสต์ที่กระทำในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้ซื้อ” หรือ “กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	งานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคาร และสิ่งติดตั้งตรึงตราอื่นๆ ในอาคารโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<p>จะระบุภายหลัง ทั้งนี้ ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย จะมีมูลค่าประมาณ 582,451,000 บาทแบ่งเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินที่ซื้อขายโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ราคาประมาณ 305,354,000 บาท - ทรัพย์สินที่ซื้อขายโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ราคาประมาณ 155,571,000 บาท - ทรัพย์สินที่ซื้อขายโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ราคาประมาณ ไม่เกิน 121,526,000 บาท <p>(โดยราคาข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p> <p>ทั้งนี้ราคาดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตามราคา</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	ทรัพย์สินที่ซื้อขายเมื่อรวมกับราคาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าแล้ว จะมีมูลค่าไม่เกิน 4,650 ล้านบาท
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	ดับบลิวเอชเอ ตกลงรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมอื่นใดอันเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ (ถ้ามี)
การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สิน	ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายตกลงจะส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ และให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่ซื้อขายมีผลสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์
เงื่อนไข และข้อกำหนดในการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายและการชำระราคา	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย และชำระราคาให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตามสัญญานี้ เมื่อการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเสร็จสมบูรณ์ 2. ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทรัสต์ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทรัสต์จะไม่เข้าทำสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจนกว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์
เหตุเลิกสัญญา	เช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง
ผลของการเลิกสัญญา	เช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

(3) สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61)

ในการลงทุนโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) กองทรัสต์จะรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสาระสำคัญโดยสรุปดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้โอน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้โอน” หรือ “ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”)

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้รับโอน	ทรัสต์ที่กระทำในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("ผู้รับโอน" หรือ "กองทรัสต์")
เจ้าของที่ดิน	นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์ โดยผู้โอนบาล ("เจ้าของที่ดิน")
ทรัพย์สินที่จะลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินตามโฉนดเลขที่ 28892 (10137) และ 28896 (7963) และบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 28895 (40913) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมเนื้อที่ 69 ไร่ 16 ตารางวา ²¹ ("ที่ดิน") ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน และหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ลงวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 ระหว่างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และเจ้าของที่ดิน ("สัญญาเช่าที่ดิน")
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาโอนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า จะมีมูลค่าประมาณ 13,542,000 บาท ²² (โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ราคาดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตามค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า เมื่อรวมกับราคาซื้องานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีมูลค่าไม่เกิน 4,650 ล้านบาท
ระยะเวลาการเช่าที่ดิน	30 ปีนับแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2585 โดยในวันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุน (1 ธันวาคม พ.ศ. 2558) ระยะเวลาการเช่าที่ดินจะเหลือประมาณ 26 ปี 5 เดือน
หน้าที่ของคู่สัญญา	1. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และเจ้าของที่ดินได้ให้ความยินยอมใน

²¹ เนื้อที่ดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ดินจริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดก่อนหรือในขณะที่กองทรัสต์รับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ในสัญญาฉบับลงนาม จะระบุเนื้อที่ดินตามที่รังวัดได้ ซึ่งอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัด

²² ราคาดังกล่าวจะไม่นำผลการรังวัดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุนมาเป็นเหตุในการปรับราคา เรียกค่าเสียหาย ชดเชยราคา ไม่ว่าผลการรังวัดที่ดินจะทำให้มีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสาระสำคัญของสัญญานี้มากนักน้อยเพียงใด ตราบเท่าที่จำนวนเนื้อที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปไม่กระทบต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว โดยคู่สัญญาตกลงให้การโอนดังกล่าวมีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันจดทะเบียน”)</p> <p>2. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้ดำเนินการรังวัดที่ดินให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียน ทั้งนี้ไม่ว่าผลการรังวัดดังกล่าวจะเป็นเช่นไร คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว หากจำนวนเนื้อที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปไม่กระทบต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีเช่นว่านี้ คู่สัญญาตกลงว่าผลการรังวัดดังกล่าวจะไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงราคาซื้อขายที่ระบุไว้ในสัญญา และ คู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการโอนสิทธิการเช่ากันต่อไป</p> <p>นอกจากนี้ คู่สัญญายอมรับว่า กรรมที่ดินไม่มีการบริการรังวัดที่ดินแต่เพียงบางส่วนของโฉนดที่ดิน ดังนั้น ที่ดินบางส่วนตามโฉนดเลขที่ 28895 (40913) ที่กองทรัสต์จะเช่านั้น จึงไม่อาจใช้บริการรังวัดของกรรมที่ดินได้ อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาจะดำเนินการรังวัดพื้นที่บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 28895 (40913) โดยใช้บริการรังวัดของเอกชนที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยอมรับ และ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงยอมรับผลการรังวัดของเอกชนดังกล่าว</p> <p>3. กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และอากรแสตมป์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า</p> <p>4. เมื่อดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกองทรัสต์ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้</p> <p>4.1 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นมีหน้าที่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ซึ่งรวมถึงภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินจนถึงวันก่อนวันจดทะเบียน ในกรณีที่ภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ครบกำหนดชำระหลังจากวันจดทะเบียน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ดังกล่าว หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ดังกล่าวภายในกำหนด ให้กองทรัสต์สามารถชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ แทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้องชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ชำระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆดังกล่าวข้างต้นแทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และแจ้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>4.2 กองทรัสต์จะเข้าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินแทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิ และหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินในฐานะผู้เช่าทุกประการ</p> <p>5. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงและรับรองว่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้และในวันจดทะเบียน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ไม่มีหนี้สิน หรือความรับผิดชอบใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินค้างชำระต่อเจ้าของที่ดิน เว้นแต่ค่าเช่าซึ่งคำนวณจนถึงวันก่อนวันจดทะเบียน โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระให้แก่เจ้าของที่ดินในวันจดทะเบียน ในกรณีที่หนี้สิน หรือความรับผิดชอบใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน ได้ถูกทวงถามให้ชำระหลังจากวันจดทะเบียน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆดังกล่าว หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆดังกล่าวภายในกำหนด ให้กองทรัสต์สามารถชำระภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ แทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้องชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ชำระหนี้สิน หรือความรับผิดชอบดังกล่าวข้างต้นแทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และแจ้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>6. การแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกเพิกถอนข้อตกลงใดๆ ในสัญญาฉบับนี้ ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p>

(4) สัญญาเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61)

เนื่องจากกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) โดยการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เมื่อการโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจะต้องผูกพันและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินและดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้เช่า โดยสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีสาระสำคัญโดยสรุปดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์ โดยผู้อนุบาล ("ผู้ให้เช่า")
ผู้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("ผู้เช่า" หรือ "ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น")
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินตามโฉนดดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> โฉนดเลขที่ 28892 (10137) เลขที่ดิน 49 หน้าสำรวจ 469 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมเนื้อที่ดิน 44 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา โฉนดเลขที่ 28896 (7963) เลขที่ดิน 25 หน้าสำรวจ 91 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมเนื้อที่ดิน 22 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา และ บางส่วนของโฉนดเลขที่ 28895 (40913) เลขที่ดิน 677 หน้าสำรวจ 5715 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมเนื้อที่ดิน 1 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา <p>เรียกรวมกันว่า "ที่ดินที่เช่า"</p>
ระยะเวลาการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> 30 ปี นับแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2585 เมื่อครบระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงและให้คำมั่นแก่ผู้เช่าที่จะเป็นผู้มีสิทธิทำการเช่าที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้นต่อไปได้อีกเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี โดยผู้เช่าจะต้องยื่นคำบอกกล่าวแสดงความจำนงเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้เช่าไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี ก่อนระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้จะสิ้นสุดลง และทั้งสองฝ่ายตกลงให้มีการเจรจาร่วมกันในเรื่องค่าตอบแทนการเช่า สิทธิและเงื่อนไขต่างๆ สำหรับสัญญาเช่าฉบับใหม่ ซึ่งการเจรจาจะดำเนินการให้เสร็จสิ้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่มีการเจรจา</p> <p>- ในกรณีที่ทั้งสองฝ่ายไม่สามารถเจรจาตกลงเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่ดังกล่าวข้างต้นให้เป็นที่ยุติภายในเวลาดังกล่าวในวรรคก่อนได้ ผู้ให้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าต่อจากผู้ให้เช่าได้ โดยคู่สัญญาทั้งสองถือว่ายกเลิกคำมั่นตามที่กล่าวในวรรคก่อน และผู้เช่าจะไม่ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายใดๆ</p>
ค่าเช่า	ค่าเช่ารายปีตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินโดยจะชำระในวันที่ 15 พฤษภาคมของทุกปี
การครอบครองและใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า	<p>ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่านี้ รวมถึงผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน โรงอาหาร (Canteen) และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจตามปกติของผู้เช่าเพื่อนำออกให้เช่าพร้อมที่ดินที่เช่า ซึ่งการดังกล่าวต้องไม่เป็นการทำให้ที่ดินที่เช่าตามสัญญาลดมูลค่าลงไม่ว่าทางใดทางหนึ่ง หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการรื้อถอนปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะทำการปรับปรุงที่ดินที่เช่าและ/หรือก่อสร้างอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดขึ้นใหม่และ/หรือตกแต่ง ต่อเติม และ/หรือดัดแปลง เคลื่อนย้ายและ/หรือเปลี่ยนการใช้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้ โดยจะต้องส่งมอบแบบแปลนในการก่อสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าในการพิจารณารับทราบ</p> <p>ผู้เช่ารับรองว่า การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จะเป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม โดยหากการก่อสร้างดังกล่าวฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบความเสียหายใดๆ อันผู้ให้เช่าถูกเรียกร้อง หรือฟ้องร้องโดยหน่วยงานราชการ หรือบุคคลภายนอกผู้เสียหาย</p>
การโอนสิทธิ	<p>ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า หรือโอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่ผู้อื่นรวมถึงนำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ต่อบุคคลหรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้ และหากมีการบังคับหลักประกันดังกล่าว ผู้รับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวจะต้องรับเอาบรรดาสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่มีต่อผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ไปด้วย อนึ่ง การค้ำประกันหนี้และ/หรือนิติกรรมดังกล่าวนั้นต้องเป็นกรณีการขอสินเชื่อที่เกี่ยวกับการก่อสร้างและการดำเนินธุรกิจโครงการในที่ดินที่เช่าเท่านั้นและต้องไม่เกิน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กว่ากำหนดเวลาการเช่าในสัญญาฉบับนี้ กรณีจะเป็นอย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้สินหรือสินเชื่อของผู้เช่าที่มีต่อธนาคารหรือสถาบันการเงินหรือบุคคล นิติบุคคลอื่นใดไม่ว่าด้วยกรณีใด โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงการทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ</p>
หน้าที่ของผู้เช่า	<ol style="list-style-type: none"> ผู้เช่าพึงจะต้องรักษาที่ดินที่เช่าเสมือนวิญญูชนรักษาทรัพย์สินของตน โดยไม่ทำการใดๆ ในที่ดินที่เช่า เช่น การขุดเพื่อนำดินไปขาย การก่อให้เกิดภาวะผูกพันเรื่องทาง รวมทั้งการปลูกสร้างอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดบนที่ดินข้างเคียงกับที่ดินที่เช่าให้มีลักษณะต่อเนื่องและ/หรือเชื่อมต่อกับอาคาร หรือเชื่อมเป็นทางเข้า-ออก หรือเปิดเป็นทางเข้า-ออกติดต่อกันเพื่อออกสู่ถนนและ/หรือทางสาธารณะได้ ส่วนการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา ถนนและอื่นๆ จะต้องส่งมอบแบบแปลนในการก่อสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าในการพิจารณารับทราบ ในกรณีที่ผู้เช่าจัดให้มีทางเข้าออกจากทางสาธารณะและหรือที่ดินแปลงอื่นเข้าสู่ที่ดินที่เช่า ผู้เช่าต้องจัดทำป้ายให้เห็นเด่นชัดและระบุข้อความว่า "ทางส่วนบุคคล" ติดตั้งไว้ ณ ทางที่จัดให้มีขึ้นในที่ดินที่เช่าตรงแนวที่ต่อกับทางสาธารณะหรือที่ดินแปลงอื่นทุกด้านตลอดระยะเวลาการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าและ/หรือผู้ที่จะมาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 40910 และ 40913 (ในส่วนที่มีได้เป็นที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้) ได้ใช้ถนนคอนกรีตขนาดความกว้าง 25 เมตร ยาว 111.47 เมตร ที่ผู้เช่าได้ทำขึ้นบนที่ดินโฉนดเลขที่ 40913 ตลอดระยะเวลาการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้โดยไม่คิดค่าตอบแทนเพื่อเป็นทางเดินและทางรถยนต์ เข้า-ออก ระหว่างที่ดินโฉนดเลขที่ 40910 และ 40913 (ในส่วนที่มีได้เป็นที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้) สู่ถนนพหลโยธิน โดยผู้ให้เช่าต้องให้ และดูแลให้ผู้ที่จะมาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 40910 และ 40913 (ในส่วนที่มีได้เป็นที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้) ดังกล่าว ใช้ถนนดังกล่าวด้วยความระมัดระวังเสมือนวิญญูชนใช้ทรัพย์สินของตน และผู้เช่ามีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาดูแลถนนคอนกรีตดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>3. ผู้เช่าจะก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินที่เช่า รวมทั้งก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้เพียงการอันเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการเช่า และมีระยะเวลาไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าตามสัญญา</p> <p>4. ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีบำรุงท้องที่ (และ/หรือภาษีอื่นใดในลักษณะเดียวกันอันอาจมีขึ้นในอนาคต) สำหรับที่ดินที่เช่านี้ รวมทั้งตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือน (และ/หรือภาษีอื่นใดในลักษณะเดียวกันอันอาจมีขึ้นในอนาคต) สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า</p> <p>5. ถ้าผู้เช่าทำให้เกิดกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ทำให้อากาศเป็นพิษ หรือน้ำเสีย เกินกว่ามาตรฐานที่กฎหมายกำหนดไว้ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบตามกฎหมายดังกล่าว และถ้าผู้ใดฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องเป็นคนรับผิดชอบทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว และแก้ไขในทันที ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อนี้ ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา และสัญญานี้เป็นอันยกเลิกกัน แต่ไม่จำกัดสิทธิผู้ให้เช่าฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากเหตุดังกล่าว</p>
สิทธิในการซื้อที่ดินที่เช่า	<p>ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่านี้ให้แก่บุคคลภายนอก ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งราคาและเงื่อนไขที่จะขายแก่บุคคลภายนอกดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า และให้สิทธิแก่ผู้เช่าหรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนด พิจารณาซื้อที่ดินที่เช่าตามราคาและเงื่อนไขดังกล่าวก่อน โดยหากผู้เช่า หรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนด ไม่แสดงเจตนาซื้อที่ดินที่เช่านี้ภายในกำหนด 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ให้เช่าจึงจะมีสิทธิขายที่ดินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าวได้ที่ราคาและเงื่อนไขเดียวกันกับที่แจ้งแก่ผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการขายที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันดังกล่าว</p>
การเลิกสัญญาและค่าเสียหาย	<p>ในระหว่างระยะเวลาการเช่า</p> <p>1. เนื่องจากมีการชำระค่าเช่าเป็นรายปี ดังนั้นถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าเกินกว่า 3 (สาม) เดือนหรือประพฤติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ดี ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าแก้ไขหรือปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาภายในกำหนด 60 (หกสิบ) วัน หากผู้เช่า</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ไม่ปฏิบัติตาม ผู้ให้เช่ายอมมีสิทธิที่จะฟ้องร้องบังคับผู้เช่าให้จัดการแก้ไข และ/หรือปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญาให้ครบถ้วน หรือมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที รวมทั้งมีสิทธิริบเงินค่าตอบแทนการเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระมาแล้วทั้งหมดและมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าอีกส่วนหนึ่งด้วย</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิเลิกสัญญาดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าพร้อมบริวารทั้งหมดต้องออกจากที่ดินที่เช่าและอาคาร รวมทั้งขนย้ายสิ่งของสัมภาระของผู้เช่าและบริวารออกไปภายในกำหนด 60 (หกสิบ) วัน หากพ้นกำหนดดังกล่าว ผู้เช่ายังคงเพิกเฉย ผู้ให้เช่ามีสิทธิคิดค่าปรับจากผู้เช่าในอัตรา 2 (สอง) เท่าของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นคำนวณเป็นรายวัน โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องใดๆ จากผู้ให้เช่า</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อใดข้อหนึ่งของสัญญานี้ และไม่แก้ไขหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วัน หลังจากที่ถูกผู้เช่าแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขการผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาเข้าว่านั้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะฟ้องร้องบังคับให้ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขและ/หรือปฏิบัติตามข้อผูกพันของสัญญาให้ครบถ้วน หรือมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที รวมทั้งมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย</p> <p>2. หากสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างบนที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมด หรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ ด้วยเหตุสุดวิสัยแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ</p> <p>3. หากที่ดินที่เช่านี้ถูกราชการเวนคืน ให้สัญญานี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของที่ดินที่เช่าให้ตกได้แก่ผู้ให้เช่า ส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า ให้ตกเป็นของผู้เช่า</p>
การคืนที่ดินที่เช่า	เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ สำหรับกรณีที่มีการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ หรือกรณีที่สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าตาม

หัวข้อ	รายละเอียด
	สภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว และผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเลือก (ก) ให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างในที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าวเองทั้งสิ้น หรือ (ข) ให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องมีหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวแก่ผู้เช่าภายใน 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์

(1) สัญญาตกลงกระทำการ

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้สัญญา	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้รับสัญญา	ทรัสต์ที่กระทำในนาม ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
วันที่มีผลใช้บังคับของสัญญา	สัญญานับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61)
ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์	<p>1. ตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่สัญญานับนี้มีผลบังคับใช้ ("ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์") ผู้ให้สัญญาตกลงจะเข้าถือ และรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ ให้อยู่ในความครอบครองของผู้ให้สัญญา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญา</p> <p>ทั้งนี้ "กลุ่มบุคคลเดียวกัน" ให้ความหมายถึง บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใด</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ</p> <p>(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด</p> <p>(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ</p> <p>2. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ข้างต้นผู้ให้สัญญาตกลงว่าผู้ให้สัญญา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญาจะไม่ขายหรือโอนหน่วยทรัสต์หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆจนทำให้ผู้ให้สัญญา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญาถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้นเว้นแต่ในกรณีจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ ให้กระทำได้เมื่อมีการแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงต่อกองทรัสต์ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากผู้ให้สัญญามีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของตนซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 (ยี่สิบ) กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อนหากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้</p> <p>(ก) ผู้ให้สัญญายังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ และ</p> <p>(ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ลูกค้านายหน้า</p> <p>2. หากทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในรัศมี 20 (ยี่สิบ) กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ผู้ให้สัตยาบันตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์พร้อมกับทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ ให้แก่ลูกค้านายหน้านั้นก่อน</p> <p>3. อย่างไรก็ดี ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้อ 1 และ ข้อ 2 ข้างต้น</p> <p>(ก) ผู้ให้สัตยาบันแสดงให้กองทรัสต์เห็น โดยนำเสนอเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้านายหน้าต่อกองทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้ให้สัตยาบันได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้านายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ หรือ</p> <p>(ข) ผู้ให้สัตยาบันได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ลูกค้านายหน้าก่อนแล้ว และผู้ให้สัตยาบันได้รับการปฏิเสธจากลูกค้านายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>4. คู่สัตยาบันตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้านายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้านายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ จะไม่ถือว่าผู้ให้สัตยาบันผิดสัญญาในข้อนี้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้สัตยาบันเกี่ยวกับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)</p>	<p>1. สำหรับพื้นที่อาคารบางส่วนโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่านั้น (“พื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของโครงการชลหารพิจิตร ก.ม. 4”) ผู้ให้สัตยาบันตกลงว่า ในช่วงระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของโครงการ ชลหารพิจิตร</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ก.ม. 4 ยังไม่มีผู้เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของโครงการ ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตารางเมตรละ 160 (หนึ่งร้อยหกสิบ) บาท เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมถึงชำระ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 3 (สาม) ปี ดังกล่าว หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ของโครงการชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปีดังกล่าวในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 160 (หนึ่งร้อยหกสิบ) บาท ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของโครงการชลหารพิจิตร ก.ม. 4 โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าตารางเมตรละ 160 (หนึ่งร้อยหกสิบ) บาท ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด (จากตารางเมตรละ 160 บาท) สำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ทั้งนี้ หากมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า 3 (สาม) ปีดังกล่าวอันเนื่องมาจากการตกลงร่วมกันของผู้เช่าและกองทรัสต์ โดยการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นไปตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญา ในกรณีเช่นนั้นผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี ดังกล่าว</p> <p>2. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะวางเงินประกัน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>การเช่าและการบริการเป็นจำนวน 4,480,800 บาท เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 ข้างต้นโดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 (สาม) ปี หรือเมื่อผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราตารางเมตรละ 160 (หนึ่งร้อยหกสิบ) บาท เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลา 3 (สาม) ปี หรือวันที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)</p>	<p>1. สำหรับพื้นที่ของอาคาร A C D และ E ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ("โครงการวังน้อย 61") ที่ในปัจจุบันผู้ให้สัญญาได้ให้เช่าแก่บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด และ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัดนั้น ผู้ให้สัญญาตกลงว่าเมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับบริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด และ/หรือ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้หมดอายุลง (แล้วแต่กรณี) และ (1) ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไป หรือ (2) ยังไม่มีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่ดังกล่าว หรือ (3) มีการต่ออายุสัญญาหรือมีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่แต่อายุของสัญญามีระยเวลาน้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปี ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่อาคาร A C D และ E ของโครงการวังน้อย 61 ที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 ของผู้เช่าแต่ละราย เป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าดังกล่าวหมดอายุ หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในระยะเวลา 1 ปีดังกล่าว รวมถึงชำระ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือน และที่ดิน และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี ดังกล่าว หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่อาคาร A C D และ E ของโครงการวังน้อย 61 ที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 1 (หนึ่ง) ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 1 (หนึ่ง) ปีดังกล่าวในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่า</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>อัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 ของผู้เช่าแต่ละราย ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่อาคาร A C D และ E ของโครงการวังน้อย 61 ที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าสำหรับพื้นที่อาคาร A C D และ E ของโครงการวังน้อย 61 โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเดิมของผู้เช่าแต่ละรายบวกร้อยละ 10 ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด สำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปีดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ทั้งนี้ หากมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 1 (หนึ่ง) ปีดังกล่าวอันเนื่องมาจากการตกลงร่วมกันของผู้เช่าและกองทรัสต์ โดยการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นไปตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญา ในกรณีเช่นนั้นผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปีดังกล่าว</p> <p>2. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่สัญญาเช่าดังกล่าวตามข้อ 1. หมดอายุ ผู้ให้สัญญาตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการจำนวน 7,141,169.20 บาท เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่อาคาร A C D และ E ของโครงการวังน้อย 61 ที่ยังไม่มีผู้เช่าตามข้อ 1. ข้างต้น โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี หรือเมื่อผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 ของผู้เช่าแต่ละราย เป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าแต่ละฉบับหมดอายุ ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี หรือวันที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p>
หน้าที่ของผู้ให้สัญญา	1. สำหรับพื้นที่อาคารบางส่วนของโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

หัวข้อ	รายละเอียด
เกี่ยวกับโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	<p>ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่านั้น (“พื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของโครงการสระบุรี”) ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ในช่วงระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของโครงการสระบุรี ยังไม่มีผู้เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของโครงการสระบุรีที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตารางเมตรละ 155 (หนึ่งร้อยห้าสิบบาท) บาท เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือน และที่ดิน และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือดังกล่าว เสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 3 (สาม) ปี ดังกล่าว หากผู้ให้สัญญาจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ของโครงการสระบุรีส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปีดังกล่าวและมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปีดังกล่าวในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 155 (หนึ่งร้อยห้าสิบบาท) บาทแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของโครงการสระบุรีส่วนที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของโครงการสระบุรี โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าตารางเมตรละ 155 (หนึ่งร้อยห้าสิบบาท) บาท ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด (จากตารางเมตรละ 155 บาท) สำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิณัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ทั้งนี้ หากมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า 3 (สาม) ปีดังกล่าวอันเนื่องมาจากการตกลงร่วมกันของผู้เช่าและกองทรัสต์ โดยการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นไปตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญา ในกรณีเช่นนั้นผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ดังกล่าว</p> <p>2. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการจำนวน 7,954,755 บาท เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของโครงการสระบุรีข้างต้นโดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 (สาม) ปี หรือเมื่อผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราตารางเมตรละ 155 (หนึ่งร้อยห้าสิบบาท) บาท เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลา 3 (สาม) ปี หรือวันที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงว่าหาก ในช่วงระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ยังไม่มีผู้เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราค่าเช่า 3 (สาม) บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเปลี่ยนขึ้นร้อยละ 10 (สิบ) ทุก 5 (ห้า) ปี</p> <p>2. ทั้งนี้ ในช่วงเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปีนั้น หากผู้ให้สัญญาจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 (ยี่สิบห้า) ปีนั้น ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) และ/หรือโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) (แล้วแต่กรณี) ส่วนที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) และ/หรือโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) (แล้วแต่กรณี) โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ตกลงกันได้ ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปีดังกล่าว</p> <p>3. อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ทั้งนี้ หากมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 25 (ยี่สิบห้า) ปีดังกล่าวอันเนื่องมาจากการตกลงร่วมกันของผู้เช่าและกองทรัสต์ โดยการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นไปตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญา ในกรณีเช่นนั้นผู้ให้สัญญาจะมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปีดังกล่าว</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับสัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชัน</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงชำระค่าบริการ และค่าใช้จ่ายใดๆที่จะเกิดขึ้นตามสัญญาบริการฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ("สัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชัน") ระหว่างผู้ให้สัญญา กับ บริษัทโปร บิสซิเนส โซลูชัน จำกัด สำหรับบริการขั้นวางของอุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารจัดการคลังสินค้าที่ใช้ในโครงการชลหารพิจิตร ก.ม. 4 และอนุญาตให้กองทรัสต์ใช้ทรัพย์สินที่ให้บริการตามสัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชัน และให้กองทรัสต์มีสิทธิอนุญาตให้บุคคลอื่นใช้ทรัพย์สินที่ให้บริการตามสัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชันได้ ตลอดระยะเวลาของสัญญาดังกล่าว และระยะเวลาที่จะได้มีการต่อสัญญา รวมเป็นระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2557 จนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 หรือจนกว่าสัญญากับบริษัท โปรษณียไทย ดิสทริบิวชัน จำกัดจะระงับลง หรือหมดอายุก่อนวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 โดยไม่มีการต่อสัญญา แล้วแต่เวลาใดจะถึงก่อน</p> <p>2. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ผู้ให้สัญญาจะดำเนินการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขให้กองทรัสต์เข้าสวมสิทธิและหน้าที่เป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชันแทนที่ผู้ให้สัญญาในกรณีที่ผู้ให้สัญญาผิดสัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชันเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เยียวยาการผิดสัญญาของผู้ให้สัญญาซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกรให้บริการในทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>3. ในกรณีที่สัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชั่นระงับลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก่อนวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 และกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่ากับบริษัท ไปรษณีย์ไทย ดิสทริบิวชั่น จำกัด ในการให้หรือจัดหาบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้า ผู้ให้สัญญาตกลงจะจัดหาบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้าจากผู้ประกอบการรายอื่นเพื่อใช้ในการดังกล่าว และจะชำระค่าบริการสำหรับบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารคลังสินค้านี้ดังกล่าว และอนุญาตให้กองทรัสต์ใช้ทรัพย์สินที่ให้ให้บริการดังกล่าว และให้กองทรัสต์มีสิทธิอนุญาตให้บุคคลอื่นใช้ทรัพย์สินที่ให้ให้บริการ จนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 หรือจนกว่าสัญญากับบริษัท ไปรษณีย์ไทย ดิสทริบิวชั่น จำกัดจะระงับลง หรือหมดอายุก่อนวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 โดยไม่มีการต่อสัญญา แล้วแต่เวลาใดจะถึงก่อน และจะดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่อย่างมีเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ (2)</p>

(2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<p>1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์")</p> <p>2. บริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" หรือ "ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น")</p> <p>3. ทรัสต์ที่กระทำในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท</p>
วัตถุประสงค์	ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหา

หัวข้อ	รายละเอียด
	ผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของทรัสต์ในนามกองทรัสต์ โดยมีสิทธิหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
ทรัพย์สินที่บริหาร	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม (ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง)
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงว่าจะบริหารจัดการพื้นที่และอาคารให้กับกองทรัสต์ และให้บริการแก่ผู้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาทั้งสิ้น 30 (สามสิบ) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด
ค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน	<p>ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 (สาม) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จำนวนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี ตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีกำหนด 30 ปี ปรากฏตามตารางค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนบท้ายสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ของมูลค่าก่อสร้าง</p>
การบริหารจัดการ	<p>ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า และเป็นผู้ดำเนินการติดต่อประสานงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่า รวมทั้งรับผิดชอบและนำส่งภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีบำรุงท้องถิ่นในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ รวมทั้งดำเนินการจัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย (ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง)</p> <p>สำหรับการทำกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) และจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>Liability Insurance) แทนกองทรัสต์ โดยทรัสต์ที่ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้รับประกันและผู้เอาประกันภัยร่วม ทั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงิน และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง (เว้นแต่กรณีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก(Public Liability Insurance) ตามกรมธรรม์ภายในวงเงินประกันภัยที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการทำกรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินในปีใด มีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบก่อน โดยเมื่อทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว จึงจะถือว่าค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอกรมธรรม์ประกันภัย หลักฐานการชำระเงิน หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับการจัดทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่จัดทำกรมธรรม์ประกันภัย</p>
<p>ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน</p>	<ol style="list-style-type: none"> กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินทุกประเภท เว้นแต่ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้รับภาระ <ol style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัยในโครงการ การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่ใช่ผู้เช่า) และภายนอกอาคาร การว่าจ้างช่าง วิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นตามสัญญาบริการฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ("สัญญากับโปร บิสซิเนส โซลูชัน") ระหว่างดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น กับบริษัทโปร บิสซิเนส โซลูชัน จำกัด สำหรับบริการชั้นวางของ อุปกรณ์ และเครื่องจักรในการเก็บและขนย้ายสินค้า รวมถึงระบบโปรแกรมและอุปกรณ์บริหารจัดการคลังสินค้าที่ใช้ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ตลอดระยะเวลาของสัญญา

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ดังกล่าว และระยะเวลาที่จะได้มีการต่อสัญญา รวมเป็นระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2557 จนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 เพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์</p> <p>1.7 ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ในส่วนที่มีได้มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>1.8 ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง</p>
<p>การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 3 (สาม) ปี ของวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง²³</p> <p>ในการพิจารณาผลการดำเนินงานครั้งแรกให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปีภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อ ๆ ไป ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ 3 (สาม) ปี ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน หากปรากฏว่า</p> <p>(ก) รายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ("โครงการ") โดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น ต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของรายได้จากการดำเนินงานของโครงการใน 1 (หนึ่ง) ปีแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง หรือ (2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยตาม</p>

²³ อนึ่ง การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ จะมีการพิจารณาแยกต่างหากจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>แผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า และ</p> <p>(ข) รายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น ๆ รวมกับระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ครบกำหนดเวลาตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น ๆ (ซึ่งเป็นระยะเวลาสำหรับการแก้ไขเหตุการณ์ตามข้อ (ก) ข้างต้น) ยังคงต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของรายได้จากการดำเนินงานของโครงการใน 1 (หนึ่ง) ปีแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง หรือ (2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานของโครงการในปีแรก หรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปี หรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์</p>
การขัดแย้งทางผลประโยชน์	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะร่วมกันหาหรือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
การสิ้นสุดของสัญญา	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการตามที่จะได้ลงนามกันต่อไประหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นการผิดสัญญา โดยถือเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เว้นแต่การทำการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน และ/หรือผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์โดยจงใจหรือโดยทุจริต กรณีตามที่กำหนดในเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือเรื่องการขาดคุณสมบัติ กรณีผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา</p> <p>3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</p> <p>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) มีการเลิกกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ได้อีกต่อไป</p> <p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร อนึ่ง ข้อสัญญานี้ไม่ใช่บังคับกับ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กรณีการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 2 (ง) ข้างต้น</p> <p>(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดแก่ผู้เช่าเพียงรายเดียวในคราวเดียว</p> <p>เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อีกต่อไปไม่ว่ากรณีใด ๆ เหตุดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม ระหว่างที่ทรัสต์ยังมีได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะตกเป็นของทรัสต์จนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง</p>

ตารางค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปีตลอดอายุสัญญา 30 ปี

ปีที่	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			
	WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)	WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	รวม (บาท)
1	3,044,457	2,071,812	1,067,340	6,183,609
2	3,089,957	2,104,419	1,083,350	6,277,726
3	3,139,482	2,139,086	1,099,600	6,378,168
4	3,189,844	2,174,366	1,116,094	6,480,305
5	3,241,060	2,210,272	1,132,836	6,584,168
6	3,293,145	2,246,814	1,149,828	6,689,788
7	3,346,116	2,284,007	1,167,076	6,797,199
8	3,399,988	2,321,862	1,184,582	6,906,432
9	3,454,779	2,360,393	1,202,351	7,017,523
10	3,510,506	2,399,612	1,220,386	7,130,504
11	3,567,185	2,439,535	1,238,692	7,245,412

ปี	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			
	WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)	WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	รวม (บาท)
12	3,624,836	2,480,174	1,257,272	7,362,282
13	3,683,475	2,521,544	1,276,131	7,481,151
14	3,743,122	2,563,660	1,295,273	7,602,055
15	3,803,796	2,606,536	1,314,702	7,725,034
16	3,865,515	2,650,188	1,334,423	7,850,127
17	3,928,301	2,694,632	1,354,439	7,977,371
18	3,992,172	2,739,882	1,374,756	8,106,810
19	4,057,149	2,785,957	1,395,377	8,238,483
20	4,123,254	2,832,872	1,416,308	8,372,434
21	4,190,508	2,880,644	1,437,552	8,508,704
22	4,258,933	2,929,291	1,459,116	8,647,340
23	4,328,551	2,978,832	1,481,002	8,788,385
24	4,399,386	3,029,283	1,503,217	8,931,886
25	4,471,460	3,080,664	1,525,766	9,077,890
26	4,544,798	3,132,994	1,548,652	9,226,445
27	4,619,424	3,186,293	1,571,882	9,377,599
28	4,695,363	*	1,595,460	6,290,823
29	4,772,641	*	1,619,392	6,392,033
30	4,851,283	*	1,643,683	6,494,966

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

* ไม่มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากสิทธิการเช่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

2.5 การซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

2.5.1 ความสัมพันธ์

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ซึ่งประกอบไปด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร คลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์กันจากการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์รวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังจะแต่งตั้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ด้วย

2.5.2 มูลค่าของสิ่งตอบแทน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ กองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 4,650,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ) โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สำคัญตามที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา

2.5.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนจากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ใน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) มีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 174,913.55 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 94,856.25 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 184 ไร่ 3 งาน 43.9 ตารางวา ในราคารวมกันสูงสุดไม่เกิน 4,650 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษี

ธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง) โดยในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มจากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งจะอ้างอิงจาก ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ สำหรับราคาที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนจากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,650 ล้านบาท สูงกว่าราคาที่ทางบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงิน ได้จัดทำการวิเคราะห์ความผันผวนประมาณ 646 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 16.13 และสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ประมาณ 369 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 8.62²⁴

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน มูลค่าประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ และมูลค่าประเมินทรัพย์สินจากการวิเคราะห์ความผันผวนโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน

โครงการ	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินทรัพย์สินค่าต่ำสุด* (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินทรัพย์สินจากการวิเคราะห์ความผันผวน** (ล้านบาท)	ผลต่างระหว่างมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและมูลค่าประเมินทรัพย์สินจากการวิเคราะห์ความผันผวน (ล้านบาท)
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)	2,496	2,298	2,298	198
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย)	1,286	1,184	1,052	234

²⁴ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 กำหนดให้บริษัทฯ ชี้แจงความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 5

โครงการ	มูลค่าสูงสุดที่ กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าประเมิน ทรัพย์สินค่า ต่ำสุด* (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินทรัพย์สิน จากการวิเคราะห์ความ ผันผวน** (ล้านบาท)	ผลต่างระหว่าง มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้า ลงทุนและมูลค่าประเมิน ทรัพย์สินจากการวิเคราะห์ความ ผันผวน (ล้านบาท)
61)				
โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	868	799	654	214
รวม 3 โครงการ	4,650	4,281	4,004	646

หมายเหตุ * มูลค่าประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายที่ประเมินมูลค่าต่ำกว่า

** ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำวิเคราะห์ความผันผวนเพิ่มเติมในส่วนผู้เช่าที่สัญญาใกล้เคียง
กำหนดสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และส่วนพื้นที่ว่างสำหรับโครงการ WHA Mega
Logistics Center (สระบุรี)

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,650 ล้านบาท
เป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ โดยมีเหตุผลดังนี้

1. อัตราประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (Projected Cash Distribution per Unit - DPU) โดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ที่จัดทำโดยบริษัทและสอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชี สำหรับกรณีก่อนและหลังที่
กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง มีความเหมาะสมเนื่องจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ไม่ด้อย
กว่าเดิม คือประมาณ 0.78 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (คำนวณจากหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์
เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งประมาณ 367.11 ล้านหน่วย ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการ
คำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการไว้นี้) ภายใต้
สมมติฐานในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมจำนวน 3 โครงการ และ
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของ
สมมติฐานที่สำคัญของประมาณการ โปรดพิจารณาข้อมูลในส่วนที่ 2 ข้อ 5 ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับ
รอบระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้าหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง)

2. อัตราประมาณการผลตอบแทนเงินปันผลจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความเป็นไปได้ที่จะสูงขึ้น หากมีการมีเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในราคาต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ยกตัวอย่างเช่น หากพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนเงินปันผล (Dividend Yield) ที่คำนวณจากประมาณการส่วนแบ่งกำไรที่เท่ากับหน่วยละ 0.75 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (อ้างอิงจาก DPU ชำรงต้นที่เท่ากับหน่วยละ 0.78 บาท ปรับลดด้วยประมาณการแบ่งส่วนทุนที่ 0.03 บาทต่อหน่วยทรัสต์) และ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันที่เท่ากับหน่วยละ 10.36 บาท (ราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 10 วันทำการ²⁵ นับตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2558) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.24 เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนเงินปันผลกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในราคาที่มีส่วนลด (discount) จากราคาตลาดดังกล่าว โดยราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เท่ากับหน่วยละ 10.00 บาท อัตราผลตอบแทนเงินปันผลจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 7.50

ทั้งนี้ การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ จะขึ้นกับปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อุปสงค์และอุปทานในตลาดขณะที่ทำการเสนอขายโดยผ่านกระบวนการสำรวจความต้องการซื้อของผู้ลงทุน (Book Building Process) สภาพะตลาดเงินและตลาดทุน การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นในช่วงเวลาเดียวกันกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นต้น โดยราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนลดจากราคาตลาด จะช่วยสร้างแรงจูงใจให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงได้หลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ขึ้นกับปัจจัยหลายประการ ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวในส่วนที่ 2 ข้อ 1.4.4 ความเสี่ยงอันเกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีผลทำให้อัตราผลตอบแทนโดยรวมของผู้ถือหน่วยทรัสต์เปลี่ยนแปลงไปจากที่ได้คาดการณ์ดังกล่าวข้างต้นได้

การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 365,880,000 หน่วยในครั้งนี้เป็นการจัดจำหน่ายแบบ Firm Commitment จำนวน 350,880,000 หน่วย และแบบ Best Effort จำนวน 15,000,000 หน่วย หากในกรณีที่ไม่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในแบบ Best Effort ได้ทั้งจำนวนดังกล่าว นั้น กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มเติมจากเดิมที่ได้ประมาณเงินกู้ยืมสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง 1,200 ล้านบาท เป็น

²⁵ การอ้างอิงราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 10 วันทำการ สอดคล้องกับนิยามราคาตลาดตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สจ. 39/2551 เรื่อง การคำนวณราคาเสนอขายหลักทรัพย์และการกำหนดราคาตลาด เพื่อการพิจารณาการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำ ซึ่งราคาตลาดจะพิจารณาจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้อนหลังไม่น้อยกว่าเจ็ดวันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกินสิบห้าวันทำการติดต่อกันสะท้อนราคาตลาดที่เป็นปัจจุบันของหน่วยทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ นอกจากนี้ โดยทั่วไปราคาตลาดของหน่วยทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จะมีความผันผวนของราคาตลาดน้อยกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญ เนื่องจากนักลงทุนโดยทั่วไปจะลงทุนระยะยาวเพื่อสร้างผลตอบแทนจากเงินปันผลมากกว่ากำไรจากส่วนต่างของราคา (Capital Gain) อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ย้อนหลังในแต่ละช่วงเวลา (1 เดือน 3 เดือน และ 6 เดือน นับย้อนหลังจากวันที่ดังกล่าวข้างต้น) พบว่าราคาเฉลี่ยในแต่ละช่วงเวลาค่อนข้างใกล้เคียงกัน

1,350 ล้านบาท ทั้งนี้ หากกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเต็มวงเงิน 1,350 ล้านบาทดังกล่าว จะทำให้อัตราผลตอบแทนเงินปันผลที่คำนวณจากประมาณการส่วนแบ่งกำไรที่ร้อยละ 7.50 (ใช้เงินกู้ระยะยาวจำนวน 1,200 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นเป็นอัตราประมาณร้อยละ 7.60 (ใช้เงินกู้ระยะยาวจำนวน 1,350 ล้านบาท) ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนเงินปันผลเพิ่มสูงขึ้น แม้ว่ากองทรัสต์จะมีเงินกู้ยืมและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากต้นทุนการกู้ยืมที่ต่ำกว่าต้นทุนจากการระดมทุนจากตลาดทุน และการออกหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่ลดลง จึงมีผลให้เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้เพิ่มขึ้น และมีอัตราผลตอบแทนเงินปันผลสูงขึ้น

3. อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกับกองทรัสต์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกับกองทรัสต์ และมีขนาดมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 3,000 ล้านบาทขึ้นไป

จากการเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนเงินปันผล (Gross Dividend Yield) และอัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมการแบ่งส่วนทุนจากการลดมูลค่าสิทธิการเช่าด้วยวิธีเส้นตรง (Adjusted Dividend Yield) ที่คำนวณจากประมาณการของกองทรัสต์หลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง กับอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ใช้อ้างอิงจำนวน 7 กองทุน โดยคัดเลือกจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5 กองทุน ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราช อินดัสเตรียล (HPF) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเตรียล โกรท (TGROWTH) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งบิลิเอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แอร์เฮาส์ ฟันด์ (WHAPF) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อีก 2 กอง ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัยมิตโกรท (AMATAR) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TREIT) ซึ่งเทียบเคียงได้กับทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์หลังเพิ่มทุนในครั้งนี้

ตารางแสดงอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราผลตอบแทนเงินปันผล ²⁶ (Gross Dividend Yield) (ร้อยละ)	อัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมการแบ่งส่วนทุน จากการลดมูลค่าสิทธิการเช่าด้วยวิธี เส้นตรง ²⁷ (Adjusted Dividend Yield) (ร้อยละ)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์		
HPF	7.99	6.88
TFUND	6.02	6.02
TGROWTH (มีการกู้ยืม ประมาณร้อยละ 7.08 ของ มูลค่าสินทรัพย์รวม)	7.47	3.91
TLOGIS	6.36	6.36
WHAPF (มีการกู้ยืม ประมาณร้อยละ 5.34 ของ มูลค่าสินทรัพย์รวม)	6.11	5.24

²⁶ อัตราผลตอบแทนเงินปันผล : กรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5 กองทุน ได้แก่ HPF TFUND TLOGIS TGROWTH และ WHAPF คำนวณจากเงินปันผลจ่ายในระยะเวลา 1 ปี ย้อนหลัง (ไตรมาสที่ 4 ปี 2557 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2558 และราคาตลาดของหน่วยลงทุนคำนวณเฉลี่ย 10 วันทำการ (9 พฤศจิกายน 2558 - 20 พฤศจิกายน 2558) สำหรับกรณีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2 กอง ได้แก่ AMATAR TREIT อ้างอิงจากประมาณการผลตอบแทนในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และราคาตลาดของหน่วยทรัสต์คำนวณเฉลี่ย 10 วันทำการ (9 พฤศจิกายน 2558 - 20 พฤศจิกายน 2558)

²⁷ อัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมการแบ่งส่วนทุนจากการลดมูลค่าสิทธิการเช่า : คำนวณจากสัดส่วนมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่า (หักลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่) ซึ่งอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินในงบการเงินประจำปีและ/หรืองบไตรมาสงวดล่าสุด

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราผลตอบแทนเงินปันผล ²⁶ (Gross Dividend Yield) (ร้อยละ)	อัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมการแบ่งส่วนทุน จากการลดมูลค่าสิทธิการเช่าด้วยวิธี เส้นตรง ²⁷ (Adjusted Dividend Yield) (ร้อยละ)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
AMATAR (มีการกู้ยืม ประมาณร้อยละ 23.91 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม) ²⁸	7.61	5.37
TREIT (มีการกู้ยืม ประมาณร้อยละ 19.80 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม) ²⁹	7.64	6.53
ค่าเฉลี่ย	7.03	5.76
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท		
WHART (กรณีมีการกู้ยืม ประมาณร้อยละ 27.43 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม) ³⁰	7.24 ³¹	5.79 ³²

²⁸ อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอิมเมทคอมมิวนิตี (AMATAR) งวดไตรมาสล่าสุดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

²⁹ อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TREIT) สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

³⁰ อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุน โดยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจะมีจำนวนประมาณ 2,525.04 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์ใช้ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 จำนวน 1,325.04 ล้านบาท และประมาณการเงินกู้ยืมสำหรับการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจำนวน 1,200 ล้านบาท สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนจำนวน 9,205.67 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 จำนวน 4,555.67 ล้านบาท และมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจำนวนไม่เกิน 4,650 ล้านบาท

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราผลตอบแทนเงินปันผล ²⁶ (Gross Dividend Yield) (ร้อยละ)	อัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมการแบ่งส่วนทุน จากการลดมูลค่าสิทธิการเช่าด้วยวิธี เส้นตรง ²⁷ (Adjusted Dividend Yield) (ร้อยละ)
WHART (กรณีไม่มีเงิน กู้ยืม)	6.27	5.14

อย่างไรก็ดี เพื่อให้นักลงทุนสามารถเห็นผลกระทบของภาวะการชำระค่าเช่าของ WHA ได้ชัดเจนขึ้น ทางบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้ทำการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนเงินปันผล ในกรณีที่ไม่นับรวมข้อตกลงการชำระค่าเช่าโดย WHA สำหรับพื้นที่อาคารและพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่าภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งซึ่งจะได้ผลลัพธ์มีประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (Projected Cash Distribution per Unit - DPU) โดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ประมาณ 0.70 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (ประกอบด้วยประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 0.68 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และการแบ่งส่วนทุนเท่ากับ 0.02 บาทต่อหน่วยทรัสต์) คิดเป็นอัตราผลตอบแทนเงินปันผลที่คำนวณจากประมาณการส่วนแบ่งกำไรเท่ากับร้อยละ 6.56 และในกรณีดังกล่าว หากไม่มีเงินกู้ยืม จะได้ผลลัพธ์ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (Projected Cash Distribution per Unit - DPU) โดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ประมาณ 0.65 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (ประกอบด้วยประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 0.63 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และการแบ่งส่วนทุนเท่ากับ 0.02 บาทต่อหน่วยทรัสต์) คิดเป็นอัตราผลตอบแทนเงินปันผลที่คำนวณจากประมาณการส่วนแบ่งกำไรเท่ากับร้อยละ 6.08

³¹ อ้างอิงจากประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนที่ 0.78 บาทต่อหน่วย เทียบกับราคาตลาดของหน่วยทรัสต์คำนวณเฉลี่ย 10 วันทำการ (9 พฤศจิกายน 2558 - 20 พฤศจิกายน 2558)

³² อัตราผลตอบแทนเงินปันผลเท่ากับร้อยละ 5.79 อ้างอิงประมาณการส่วนแบ่งกำไรที่ 0.60 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมส่วนแบ่งทุนที่ 0.03 บาทต่อหน่วย และประมาณการเงินลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) ของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรงที่ 0.15 บาทต่อหน่วย) เทียบกับราคาตลาดของหน่วยทรัสต์คำนวณเฉลี่ย 10 วันทำการ (9 พฤศจิกายน 2558 - 20 พฤศจิกายน 2558) ที่เท่ากับ 10.36 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งฉบับลิเวอเรจ พรีเมียม โกรท (กรณีอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่ว่างส่วนที่ไม่มีผู้เช่า โดยดั่งฉบับลิเวอเรจ คอร์ปอเรชั่น จะชำระให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ)		
	อัตราผลตอบแทนเงินปันผล (Gross Dividend Yield) (ร้อยละ)	อัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมการแบ่งส่วนทุน จากการลดมูลค่าสิทธิการเช่าด้วยวิธี เส้นตรง (Adjusted Dividend Yield) (ร้อยละ)
WHART (กรณีมีการกู้ยืม ประมาณร้อยละ 27.43 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม) ³³	6.56 ³⁴	5.43
WHART (กรณีไม่มีเงิน กู้ยืม)	6.08 ³⁵	4.95

หมายเหตุ : หากไม่นับรวมข้อตกลงการชำระค่าเช่าโดย WHA สำหรับพื้นที่อาคารที่สัญญาเช่าจะหมดอายุภายใน 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุน ของผู้เช่ารายบริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด และบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด จะได้ผลลัพธ์ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (Projected Cash Distribution per Unit - DPU) โดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ประมาณ 0.58 บาทต่อหน่วยทรัสต์ (ประกอบด้วยประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 0.56 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และการแบ่งส่วนทุนเท่ากับ 0.02 บาทต่อหน่วยทรัสต์) หรือคิดเป็นอัตราผลตอบแทนเงินปันผลเท่ากับร้อยละ 5.41

4. ความแตกต่างของวิธีการในการกำหนดอัตราคิดลดที่ใช้ในการกำหนดราคาซื้อทรัพย์สิน ระหว่างราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

เนื่องด้วยราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระเป็นการประเมินราคาโดยคิดคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินโดยมิได้คำนึงถึงโครงสร้างแหล่งเงินทุนประเภทหนี้ ในขณะที่โครงสร้างของกองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์

³³ อ้างอิงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุน โดยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจะมีจำนวนประมาณ 2,525.04 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์ใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนครั้งแรก ตามงบการเงิน ณ 30 กันยายน 2558 จำนวน 1,325.04 ล้านบาท และประมาณการเงินกู้ยืมสำหรับการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจำนวน 1,200 ล้านบาท สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนจำนวน 9,205.67 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 จำนวน 4,555.67 ล้านบาท และมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจำนวนไม่เกิน 4,650 ล้านบาท

³⁴ อ้างอิงจากประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร ภายหลังการเพิ่มทุนที่ 0.68 บาทต่อหน่วย เทียบกับราคาตลาดของหน่วยทรัสต์คำนวณเฉลี่ย 10 วันทำการ (9 พฤศจิกายน 2558 - 20 พฤศจิกายน 2558) ที่ 10.36 บาทต่อหน่วยทรัสต์

³⁵ อ้างอิงจากประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร ภายหลังการเพิ่มทุนที่ 0.63 บาทต่อหน่วย เทียบกับราคาตลาดของหน่วยทรัสต์คำนวณเฉลี่ย 10 วันทำการ (9 พฤศจิกายน 2558 - 20 พฤศจิกายน 2558) ที่ 10.36 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ได้ ซึ่งมีต้นทุนที่ต่ำกว่าแหล่งเงินทุนประเภททุนอย่างมีนัยสำคัญ จึงส่งผลให้อัตราคิดลดทางการเงินที่ใช้ในการประเมินราคา ยุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และอัตราความคาดหวังจากผลตอบแทนการลงทุนมีความแตกต่างกัน ซึ่งส่งผลให้ราคา ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสูงกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ ในการประเมินราคาของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดย วิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งอัตราคิดลดที่ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น มีแนวโน้มที่จะใช้อัตราคิด ลดที่ค่อนข้างคงที่ โดยไม่คำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินมากนัก ซึ่งการใช้อัตราคิดลดนี้สะท้อนหลักคิดว่า นักลงทุนมีความต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนที่ค่อนข้างคงที่ และไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดและผลตอบแทน การลงทุนอื่นๆ มากนัก ในขณะที่การคำนวณผลตอบแทนที่ต้องการในการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ โดยวิธีส่วนลดกระแสเงินสด ตามหลักการทางการเงินทั่วไปนั้น มีการใช้อัตราคิดลดที่อ้างอิงกับผลตอบแทนคาดหวังของส่วนของผู้ถือหุ้น (Expected Return on Equity: K_e) ที่สามารถคำนวณตามสูตร $K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$ โดย

R_f = อัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงที่อ้างอิงการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล

R_m = อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์เฉลี่ยย้อนหลัง

β = ค่าเฉลี่ยของ Beta ของบริษัทที่มีธุรกิจเกี่ยวข้อง

ผลตอบแทนคาดหวังของผู้ถือหุ้น จากการคำนวณนี้สะท้อนผลตอบแทนทางทฤษฎีขั้นต่ำที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับ และมักแปรผัน ตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน

ทั้งนี้ หากพิจารณาภาวะอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา จะเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินที่ อ้างอิงโดยใช้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลระยะยาวมีแนวโน้มลดลง จากข้อมูลอัตราผลตอบแทนพันธบัตรอายุ 25 ปี ในช่วงหนึ่งปีที่ผ่านมา มีอัตราลดลงจากระดับร้อยละ 3.75 ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 เป็นร้อยละ 3.58 ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าอัตราคิดลดที่ได้จากการคำนวณโดยใช้ตัวแปรอ้างอิงดังกล่าว น่าจะมีอัตราที่ต่ำลงตาม ไปด้วยภายใต้สภาวะที่ตัวแปรอื่นๆ ที่ใช้ในการคำนวณอัตราคิดลดไม่เปลี่ยนแปลง และทำให้มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินซึ่งได้ จากการคำนวณด้วยอัตราคิดลดที่ต่ำลงนี้ มีมูลค่าทรัพย์สินที่สูงขึ้น

5. การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นั้น ถือว่าเป็นทางเลือกการลงทุนที่มีรูปแบบความเสี่ยงและ ผลตอบแทนที่แตกต่างจากการลงทุนในตราสารการลงทุนประเภทอื่นๆ เช่น ตราสารทุนและตราสารหนี้ ซึ่งจะช่วยกระจาย ความเสี่ยงจากการลงทุน (Investment Diversification) ให้แก่นักลงทุนได้ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทน จากการลงทุนในทางเลือกการลงทุนที่มีความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในหน่วยทรัสต์ เช่น หุ้นกู้ภาคเอกชนที่มีอันดับความ น่าเชื่อถือ ระดับ BBB พบว่าอัตราเงินปันผลที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์ที่ร้อยละ 5.79 (อ้างอิงจากประมาณ การส่วนแบ่งกำไรภายหลังเพิ่มทุนที่ 0.60 บาทต่อหน่วย ไม่รวมส่วนแบ่งทุนที่ 0.03 บาทต่อหน่วย และประมาณการเงินลดทุน

จากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) ของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรงที่ 0.15 บาทต่อหน่วย) จะมีอัตราที่สูงกว่า เนื่องจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์นั้นมีความเสี่ยงที่สูงกว่าการลงทุนในหุ้นกู้ภาคเอกชน โดยอัตราผลตอบแทนของการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำกว่าที่นำมาเปรียบเทียบสามารถสรุปได้ดังนี้

ทางเลือกการลงทุนที่นำมาเปรียบเทียบ	อัตราผลตอบแทน
อัตราผลตอบแทนของหุ้นกู้ภาคเอกชน อันดับความน่าเชื่อถือระดับ BBB อายุ 10 ปี ⁽¹⁾	4.76%
อัตราผลตอบแทนของหุ้นกู้ภาคเอกชน อันดับความน่าเชื่อถือระดับ BBB อายุ 30 ปี ⁽¹⁾	5.63%

หมายเหตุ: (1) เป็นข้อมูล ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2558 โดยอ้างอิงจาก <http://www.thaibma.or.th>

อย่างไรก็ตาม ทางเลือกการลงทุนที่นำมาเปรียบเทียบตามรายละเอียดข้างต้น มีลักษณะเฉพาะของการลงทุน (Investment Characteristics) ผลตอบแทนและความเสี่ยง (Risk and Return) รวมถึงลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์รองรับ (Underlying Assets) ที่แตกต่างไปจากหน่วยทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนั้น การเปรียบเทียบประมาณอัตราดอกเบี้ยส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์กับอัตราผลตอบแทนของการลงทุนทางเลือกจึงเป็นการแสดงเพื่อเป็นแนวทางเท่านั้น ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลอื่นๆ ที่ได้มีการจัดทำและเปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ สภาวะตลาดเงินและตลาดทุนขณะที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป้าหมายการลงทุน การเปรียบเทียบผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงระดับความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนยอมรับได้ (Risk Tolerance Level) เพื่อตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเหมาะสม

6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการที่กองทรัสต์มีขนาดใหญ่ขึ้น และการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพและศักยภาพสูง ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์โลจิสติกส์ของประเทศ ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มมีความหลากหลายด้านทำเลที่ตั้ง ช่วยกระจายความเสี่ยงแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะมีสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินประเภท Freehold เพิ่มมากขึ้นจากเดิม มาอยู่ที่ร้อยละ 70.09 ขณะที่มีการลงทุนในทรัพย์สินประเภท Leasehold ร้อยละ 29.91 จากทรัพย์สินในปัจจุบันที่มีสัดส่วน Freehold ร้อยละ 67.69 และ Leasehold ร้อยละ 32.31 นอกจากนี้ ขนาดกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนจะมีขนาดทรัพย์สินใหญ่ขึ้น สร้างความน่าสนใจในการลงทุนแก่นักลงทุน และน่าจะส่งผลให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องในการซื้อขายเพิ่มมากขึ้น

ทั้งนี้ ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็น ราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำวิเคราะห์ความผันผวนเพิ่มเติมในส่วนผู้เช่าที่สัญญาไถ่ครบกำหนดสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และในส่วนพื้นที่ว่าง

สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) โดยราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,650 ล้านบาท สูงกว่าราคาที่ได้จากการวิเคราะห์ความผันผวนประมาณ 646 ล้านบาท (หรือประมาณร้อยละ 16.13) โดยรายละเอียดการวิเคราะห์ความผันผวน มีดังนี้

1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61)

ผู้เช่าที่สัญญาเช่าใกล้เคียงกำหนด

โครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) มีสัญญาเช่าสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่ใกล้เคียงที่กำหนด ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งประกอบไปด้วยสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่า 2 ราย คือ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“แอลเอฟ”) และ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด (“ไทยเบฟ”) โดยมีความคืบหน้าการต่ออายุสัญญาเช่าดังต่อไปนี้

- แอลเอฟ : ปัจจุบัน แอลเอฟ เช่าพื้นที่อาคาร A มีพื้นที่เช่า 15,364 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าปัจจุบันจะสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2559 ซึ่ง แอลเอฟ ได้แจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปเรียบร้อยแล้ว โดยมีอัตราค่าเช่าใหม่สูงกว่าอัตราค่าเช่าเดิมร้อยละ 10 ขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่
- ไทยเบฟ : ปัจจุบัน ไทยเบฟ เช่าอาคาร C และ E มีพื้นที่เช่า 6,520 ตารางเมตร และ 6,520 ตารางเมตร (รวม 13,040 ตารางเมตร) และอาคาร D มีพื้นที่เช่า 20,410 ตารางเมตร สัญญาเช่าปัจจุบันจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ซึ่ง ไทยเบฟ ได้แจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปเรียบร้อยแล้ว ในอัตราค่าเช่าเดิมข้างต้น ขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการลงนามในสัญญาเช่าฉบับใหม่

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ได้ประเมินมูลค่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) โดยมีสมมติฐานค่าเช่าเท่ากับ 150 และ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน³⁶ ซึ่งบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงิน มีความเห็นว่า สมมติฐานค่าเช่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระดังกล่าวสามารถยอมรับได้ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาจากข้อมูลที่ได้ทำการสำรวจแล้วปรับเปลี่ยน-ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร ประกอบกับได้พิจารณาถึงสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว

³⁶ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายที่มีมูลค่าประเมินต่ำกว่า) ประเมินมูลค่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) เท่ากับ 1,184 ล้านบาท โดยมีสมมติฐานอัตราค่าเช่าตลาดเท่ากับ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินมูลค่าโครงการวงน้อยเท่ากับ 1,190 ล้านบาท โดยมีสมมติฐานอัตราค่าเช่าตลาดเท่ากับ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราค่าเช่าของผู้เช่า 2 รายคือ ไทยเบฟฯ และแอลเอฟฯ ที่มีการต่ออายุดังกล่าว เทียบกับสมมติฐานค่าเช่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 รายนั้น อัตราค่าเช่าของ แอลเอฟฯ สูงกว่าสมมติฐานค่าเช่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ในขณะที่อัตราค่าเช่าของ ไทยเบฟฯ ซึ่งเป็นผู้เช่ารายใหญ่ ต่ำกว่าสมมติฐานค่าเช่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งใช้อัตราค่าเช่าอ้างอิงตามราคาตลาด ดังนั้น ในอนาคตหากไทยเบฟฯ มีการต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปในระยะยาว อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่ามีแนวโน้มต่ำกว่าสมมติฐานค่าเช่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สินของโครงการ

เนื่องจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ในส่วนที่พื้นที่เช่าของไทยเบฟฯ ในปี 2559 โดยใช้สมมติฐานค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการที่เท่ากับอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 และหลังจากนั้นในปี 2560 เป็นต้นไป ใช้สมมติฐานค่าเช่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเอง ดังนั้น ภายหลังสิ้นสุดสัญญาตกลงกระทำการ (วันที่ 31 ธันวาคม 2559) เพื่อให้นักลงทุนได้เห็นภาพในกรณีที่อัตราค่าเช่าดังกล่าวอาจต่ำกว่าสมมติฐานค่าเช่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ จึงได้พิจารณาคำนวณปรับลดอัตราค่าเช่าตามสมมติฐานของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินรายที่มีมูลค่าประเมินต่ำกว่า³⁷ จากสมมติฐานค่าเช่าที่ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงให้เท่ากับอัตราค่าเช่าปัจจุบันของไทยเบฟฯ ในปี 2560 - 2562 หลังจากนั้นปรับอัตราค่าเช่าดังกล่าวเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และเพิ่มเติมกรณีของทรัสต์สามารถปรับอัตราค่าเช่าของไทยเบฟฯ ได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 - 10 ของอัตราค่าเช่าปัจจุบันในปี 2560 - 2562 โดยค่าเช่าที่ปรับลดลงดังกล่าว จะพิจารณาเสมือนมีการทำสัญญาเช่าทุกๆ 3 ปี และปรับเพิ่มค่าเช่าร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการโดยเทียบเคียงได้กับการปรับอัตราค่าเช่าโดยทั่วไปของอุตสาหกรรมนี้ ซึ่งผลจากการคำนวณปรับลดอัตราค่าเช่าข้างต้น จะมีผลกระทบทำให้มูลค่าประเมินลดลง ดังต่อไปนี้

โครงการ	มูลค่าประเมิน* (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินหลังปรับลดอัตราค่าเช่าในปี 2560 - 2562 หลังจากนั้นปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 3 ปี (ล้านบาท)		
		กรณี 1.1 อัตราค่าเช่าเดิม	กรณี 1.2 อัตราค่าเช่าเพิ่ม 5%	กรณี 1.3 อัตราค่าเช่าเพิ่ม 10%
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	1,184	1,052	1,075	1,098
รวม 3 โครงการ	4,281	4,149	4,172	4,195

หมายเหตุ * มูลค่าประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายที่ประเมินมูลค่าต่ำกว่า

³⁷ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ประเมินมูลค่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) เท่ากับ 1,184 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอีกรายที่ประเมินเท่ากับ 1,190 ล้านบาท

- (1.1) กรณีปรับลดอัตราค่าเช่าของไทยเบฟฯ ในปี 2560 - 2562 จากสมมติฐานค่าเช่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่เริ่มต้นจาก 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ให้เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน จะได้มูลค่าประเมินโครงการเท่ากับ 1,052 ล้านบาท ลดลงจากมูลค่าประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ (ที่เท่ากับ 1,184 ล้านบาท) เป็นจำนวน 132 ล้านบาท
- (1.2) กรณีปรับลดอัตราค่าเช่าของไทยเบฟฯ ในปี 2560 - 2562 จากสมมติฐานค่าเช่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่เริ่มต้นจาก 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ให้เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบันบวกด้วยร้อยละ 5 จะได้มูลค่าประเมินโครงการเท่ากับ 1,075 ล้านบาท ลดลงจากมูลค่าประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ (ที่เท่ากับ 1,184 ล้านบาท) เป็นจำนวน 109 ล้านบาท
- (1.3) กรณีปรับลดอัตราค่าเช่าของไทยเบฟฯ ในปี 2560 - 2562 จากสมมติฐานค่าเช่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่เริ่มต้นจาก 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ให้เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบันบวกด้วยร้อยละ 10 จะได้มูลค่าประเมินโครงการเท่ากับ 1,098 ล้านบาท ลดลงจากมูลค่าประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ (ที่เท่ากับ 1,184 ล้านบาท) เป็นจำนวน 86 ล้านบาท

ผลกระทบจากการปรับลดอัตราค่าเช่าทั้ง 3 กรณีข้างต้น จะมีผลทำให้มูลค่าประเมินรวมของทุกโครงการ ลดลงจาก 4,281 ล้านบาท เป็น 4,149 ล้านบาท 4,172 ล้านบาท และ 4,195 ล้านบาท ตามลำดับ

2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

พื้นที่ว่าง

ปัจจุบันโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) มีผู้เช่ารายเดียว คือ บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด (เช่าอาคาร A) และพื้นที่เช่าอาคาร B และ C อยู่ระหว่างการหาผู้เช่า ซึ่งจากการที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ตั้งสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยหลังสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี ตามสัญญาตกลงกระทำการ ที่อัตราการเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 92.5 และ 95.0 ในปี 2562 (สำหรับรอบระยะเวลาวันที่ 1 ธันวาคม 2561 - วันที่ 30 พฤศจิกายน 2562) และหลังจากปี 2562 ดังกล่าว มีอัตราการเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 95.0 และ 95.0 ตามลำดับนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นอัตราที่เหมาะสมและคาดว่าจะเป็นไปได้ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่นานพอที่จะสามารถหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่ที่ว่างดังกล่าวได้ ประกอบกับในปัจจุบันได้มีผู้ให้ความสนใจที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวแล้ว

อย่างไรก็ตาม กรณีที่อัตราการเช่าพื้นที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น ย่อมมีผลกระทบต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาปรับลดอัตราการเช่าพื้นที่เฉพาะพื้นที่

ที่ยังว่างอยู่ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ในส่วนของอาคาร B และอาคาร C (พื้นที่เช่ารวม 17,107 ตารางเมตร) เป็นร้อยละ 50.0 หรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 8,553.50 ตารางเมตร (เมื่อรวมพื้นที่เช่าตามอัตราเช่าดังกล่าวกับพื้นที่เช่าที่ บริษัท อิตาลี ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด เช่าพื้นที่อยู่ปัจจุบันจำนวน 15,879 ตารางเมตร จะเท่ากับ 24,432.50 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 74.07) ผลจากการปรับลดอัตราเช่าพื้นที่ดังกล่าวจะมีผลทำให้มูลค่าโครงการเปลี่ยนแปลงจาก 799 ล้านบาท เป็นประมาณ 654 ล้านบาท และมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สิน โดยรวม (3 โครงการ) หลังปรับลดอัตราเช่าพื้นที่อาคารสำหรับพื้นที่ที่ยังว่างอยู่ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ลดลงจากมูลค่าประเมินตามการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ (มูลค่าประเมินที่ต่ำกว่า) ที่เท่ากับ 4,281 ล้านบาท เป็นประมาณ 4,136 ล้านบาท

ทั้งนี้ ปัจจุบัน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าว โดยได้มีการเจรจากับผู้สนใจเช่าพื้นที่ 2 ราย ซึ่งประกอบธุรกิจและมีที่ตั้งกิจการอยู่ใกล้กับโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) โดยมีแนวโน้มที่จะขยายธุรกิจและสนใจที่จะเช่าพื้นที่คลังสินค้าดังกล่าว จึงเชื่อว่าอัตราเช่าดังกล่าวมีความเหมาะสม

นอกจากนี้ การปรับลดอัตราเช่าพื้นที่ที่ยังว่างอยู่ ให้มีอัตราเช่าร้อยละ 50 เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมสำหรับพื้นที่จังหวัดสระบุรีที่มีอุปสงค์การเช่าคลังสินค้าร้อยละ 60.2 (ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) ประกอบกับอัตราเช่าที่ร้อยละ 50 ดังกล่าว เมื่อเทียบกับอายุสัญญาเช่าโดยทั่วไปที่เท่ากับ 36 เดือน จะเปรียบเสมือนกองทรัสต์มีระยะเวลาการหาผู้เช่า 18 เดือนของทุกๆ การต่ออายุสัญญาเช่า โดยหากนับรวมช่วงระยะเวลาตามสัญญาตกลงกระทำการอีก 3 ปีนั้น กองทรัสต์จะมีเวลาในการหาผู้เช่าพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 54 เดือน

โครงการ	มูลค่าประเมิน* (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินหลังปรับลดอัตราเช่าพื้นที่ สำหรับพื้นที่ที่ยังว่างอยู่ เท่ากับร้อยละ 50 ** (ล้านบาท)
โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	799	654
รวม 3 โครงการ	4,281	4,136

หมายเหตุ * มูลค่าประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายที่ประเมินมูลค่าต่ำกว่า

** อัตราเช่าพื้นที่ดังกล่าว ยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่จังหวัดสระบุรี
ที่มีอัตราเช่าเฉลี่ยร้อยละ 60.2 (ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ในทรัพย์สินในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,650 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่เท่ากับ 4,281 ล้านบาท เป็นจำนวนประมาณ 369 ล้านบาท หรือสูงกว่าประมาณร้อยละ 8.62

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ข้างต้น เมื่อพิจารณาจาก ข้อ 1 และ ข้อ 2 รวมกัน ราคาที่ กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนจากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในราคาสูงสุดไม่เกิน 4,650 ล้านบาท สูงกว่ามูลค่าโครงการรวม (หลังรวมผลการปรับปรุงมูลค่าโครงการ WHA Mega Logistics (วังน้อย 61) และโครงการ WHA Mega Logistics (สระบุรี) ข้างต้น) ที่เท่ากับ 4,004 ล้านบาท (ประกอบด้วย มูลค่าโครงการ WHA Mega Logistics (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) จำนวน 2,298 ล้านบาท โครงการ WHA Mega Logistics (วังน้อย 61) จำนวน 1,052 ล้านบาท และ โครงการ WHA Mega Logistics (สระบุรี) จำนวน 654 ล้านบาท) หรือสูงกว่ามูลค่าโครงการ (หลังปรับปรุงฯ) เป็นจำนวน 646 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.13

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ราคาเข้าซื้อทรัพย์สินจากการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก

1) อัตราค่าเช่าของโครงการ WHA Mega Logistics (วังน้อย 61) ได้คำนึงถึงลักษณะของผู้เช่าคลังสินค้ารายใหญ่ คือ ไทยเบฟฯ ที่มีพื้นที่เช่าจำนวน 33,450 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 19.13 ของพื้นที่คลังสินค้าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่ ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง เป็นการสร้างความสม่ำเสมอของรายได้ให้กับกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การที่ ไทยเบฟฯ ทำ สัญญาเช่าพื้นที่เป็นจำนวนมาก ทำให้มีอำนาจต่อรองสูงและได้รับอัตราค่าเช่าต่ำกว่าผู้เช่ารายอื่น ในขณะที่สมมติฐานอัตรา ค่าเช่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระอ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาดจากการสำรวจในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการ WHA Mega Logistics (วังน้อย 61) โดยไม่ได้คำนึงถึงลักษณะของผู้เช่า อำนาจการต่อรอง และโอกาสในการย้ายหรือยกเลิกสัญญาเช่า

2) อัตราการเช่าพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าของโครงการ WHA Mega Logistics (สระบุรี) ที่ร้อยละ 50 (เมื่อรวมพื้นที่เช่าของ ผู้เช่าปัจจุบันกับพื้นที่ว่างตามสมมติฐานที่อัตราการเช่าร้อยละ 50 ดังกล่าว โครงการ WHA Mega Logistics (สระบุรี) จะมี อัตราการเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 74.07) เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ซึ่งต่ำกว่าสมมติฐานของผู้ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 รายตามที่กล่าวข้างต้น และต่ำกว่าอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมใน จังหวัดสระบุรีที่ร้อยละ 60.2 และยังคำนึงถึงระยะเวลาที่กองทรัสต์จะจัดหาผู้เช่าพื้นที่ได้นานพอสมควรแล้ว

2.5.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับทรัพย์สินตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับผิดชอบ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด รักษาสวนและภูมิทัศน์ และรักษาความปลอดภัยในโครงการ การดูแลรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีไม่มีผู้เช่า) และภายนอกอาคาร การว่าจ้างช่าง วิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการ หรือผู้ดูแลโครงการ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าบำรุงสาธารณูปโภค ส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องถิ่นในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆที่อาจถูกเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ เพื่อสร้างระดับกำไรที่ดีให้แก่กองทรัสต์ อันจะเป็นการสร้างผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมและมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละปีตลอด 30 ปี ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ที่จัดทำ ขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ก็ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการคัดเลือกข้อมูลและคำนวณอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถนำมาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ให้ได้ใกล้เคียงกันมากยิ่งขึ้น โดยในการดำเนินการดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

1. คัดเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ/หรือสิทธิการเช่า (Leasehold) ในโรงงานและ/หรือ คลังสินค้าที่มีมูลค่าหลักทรัพย์สินตามราคาตลาดตั้งแต่ 3,000 ล้านบาทขึ้นไป และมีการจัดทำและส่งงบการเงินของกองทุนที่ได้รับการตรวจสอบแล้วทั้ง 2 รอบปีบัญชีล่าสุดโดยงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องมีการเปิดเผยจำนวนเงินค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนของกองทุนที่ชัดเจน และขอขเขตการให้บริการหลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องมีความคล้ายคลึงกับขอขเขตการให้บริการหลักของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นแก่กองทรัสต์ กล่าวคือขอขเขตการ

ให้บริการต้องรวมถึงการทำหน้าที่จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุน การดูแลและซ่อมบำรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน รวมถึงการจัดให้มีบัญชีและรายงาน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน ซึ่งจากเกณฑ์การคัดเลือกดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถคัดเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งหมด 3 กองทุน (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียมแฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์)

2. คำนวนอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (Ratio of Property Management Fee to Rental and Service Revenue) ของทั้ง 3 กองทุน โดยอ้างอิงจากงบการเงิน 2 รอบปีบัญชีล่าสุดของกองทุนทั้ง 3 กองทุนที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวของทั้ง 3 กองทุนที่คัดเลือกมา เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบกับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ให้ได้ใกล้เคียงกันยิ่งขึ้น โดยที่ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์นั้นจะคิดเป็นร้อยละของรายได้ค่าเช่า/ค่าบริการทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทั้ง 3 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือก สามารถสรุปออกมาได้ในรูปของค่าทางสถิติที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

อัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
จำนวนกองทุนที่เป็นตัวอย่าง	3
ค่าเฉลี่ย (Mean)	7.24%
ค่ามัธยฐาน (Median)	8.66%

หมายเหตุ: คำนวนจากงบการเงิน 2 รอบปีบัญชีล่าสุด (ปี 2556-2557) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 กองทุนที่ได้รับการคัดเลือกตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในปัจจุบัน โดยตัวเลขค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาคำนวณนั้นคือ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Base Fee และ Incentive Fee) จากงบการเงิน 2 รอบปีบัญชีล่าสุดที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

ทั้งนี้ หากนำค่าธรรมเนียมในการจัดการทรัพย์สินที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ที่มีจำนวนเทียบสัดส่วนรายได้ประมาณการ อัตราค่าธรรมเนียมจะมีอัตราที่ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ (คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินตลอดระยะเวลา ประมาณการโดยบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท

แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ จะเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ย (Mean) และมัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตัวอย่างทั้ง 3 กองใน 2 รอบปีบัญชีล่าสุดซึ่งอยู่ในช่วงระหว่าง ร้อยละ 7.24 - ร้อยละ 8.66

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นร่วมกันว่าค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้แก่ดั่งฉบับลิเวสเอ คอร์ปอเรชั่นนั้นอาจต่ำกว่าค่าเฉลี่ยที่นำมาแสดงให้ดูได้เนื่องจากดั่งฉบับลิเวสเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกมาตั้งแต่ปี 2554 และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดยดั่งฉบับลิเวสเอ คอร์ปอเรชั่นนั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี

2.6 การกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งทีหนึ่ง

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

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

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

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

เงื่อนไขพิเศษ

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

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขทางธุรกิจที่สำคัญ จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติเป็นกรณีไป
2. ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้ว หรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ใน

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีให้ผู้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิม
โอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง
ซึ่งเป็นผู้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

4. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติม
หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อ
ประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่
เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ซึ่งอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ สถาบัน
การเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำ
สัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคล
ที่กล่าวข้างต้นได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ
ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.6.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ได้ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน 2 แห่ง ทั้งนี้ กองทรัสต์มีหนี้เงินกู้ที่ต้องชำระคืนแก่ผู้ให้กู้ตามสัญญาทั้งสิ้น 1,370 ล้านบาท (อย่างไรก็ตาม มูลค่าทางบัญชีตามที่ปรากฏตามงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 เป็นจำนวน 1,325.04 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 29.08 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) โดยผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินสินเชื่อประเภทต่าง ๆ ในวงเงินรวมจำนวนไม่เกิน 1,400,000,000 บาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ระหว่างกองทรัสต์โดยทรัสต์กับผู้ให้กู้ หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดหลักเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทกระทำแทนโดยทรัสต์
วงเงินกู้	วงเงินกู้ทั้งหมดไม่เกิน 1,400 ล้านบาท โดยอาจแบ่งเป็น วงเงินกู้ระยะยาว: วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,350 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing) (วงเงินกู้ระยะยาว) วงเงินกู้ระยะสั้น: วงเงินกู้ระยะสั้นโดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing) โดยผู้ให้กู้จะพิจารณาพบทวนหรือต่อระยะเวลาดังกล่าวเป็นรายปี (วงเงินกู้ระยะสั้น)
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม	วงเงินกู้ระยะยาว: อัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับ

<p>เกี่ยวกับการจัดหาเงินทุน</p>	<p>ลูกค้ำรายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) โดยในปีที่ 1-5 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.5 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดปกติ อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดปกติ ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในกรณีผิดปกติชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด</p> <p>วงเงินกู้ระยะสั้น:</p> <p>อัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ำรายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) โดยในปีที่ 1-5 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดปกติ อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดปกติ ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในกรณีผิดปกติชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด</p> <p>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ำรายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ำรายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย</p> <p>ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินทุนตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป</p>
<p>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้</p>	<p>วงเงินกู้ระยะยาว:</p> <p>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้รวมไม่เกิน 10 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาว เว้นแต่กรณีที่มีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนด</p> <p>วงเงินกู้ระยะสั้น:</p> <p>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยระยะเวลาที่ผู้กู้เบิกใช้เงินกู้วงเงินกู้ระยะสั้นได้นั้นไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันทีลงนามในสัญญาเงินกู้ หรือวันอื่นใดตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ซึ่งผู้ให้กู้จะพิจารณาพบทวนหรือต่อระยะเวลาดังกล่าวทุกปี ทั้งนี้วันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะสั้น จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะยาวตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p>
<p>การชำระดอกเบี้ย</p>	<p>ชำระรายเดือน</p>
<p>การชำระเงินต้น</p>	<p>วงเงินกู้ระยะยาว:</p>

	<p>1. วงเงินกู้ระยะยาวสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแบ่งชำระคืนเป็นงวดภายในเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาวนี้ โดยภายในเวลา 4 ปีแรก ต้องชำระคืนเงินต้นรวมทั้งสิ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาว และชำระส่วนที่เหลือ ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้</p> <p>2. วงเงินกู้ระยะยาวสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing) แบ่งชำระคืนเป็นงวดภายในเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาวนี้ โดยในปีที่ 1 - 5 ต้องชำระคืนเงินต้นรวมทั้งสิ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาว และชำระส่วนที่เหลือ ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้</p> <p>วงเงินกู้ระยะสั้น:</p> <p>1. วงเงินกู้ระยะสั้นสำหรับการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง: ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุ ตามที่ระบุในตั๋วสัญญาใช้เงินที่เกี่ยวข้อง แต่จะต้องชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุ ในจำนวนเท่ากับจำนวนเงินประกันซึ่งผู้กู้ได้รับจากผู้เช่า/ผู้ใช้บริการ ตามสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง</p> <p>2. วงเงินกู้ระยะสั้นสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สำหรับการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing): ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในตั๋วสัญญาใช้เงินที่เกี่ยวข้อง แต่จะต้องชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุ ในจำนวนเท่ากับจำนวนเงินประกันซึ่งผู้กู้ได้รับจากผู้เช่า/ผู้ใช้บริการ ตามสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง</p> <p>อนึ่งกองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ โดยก่อนวันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ของแต่ละวงเงิน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ โดยจะคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม</p>
หลักประกันการกู้ยืม	<p>1. การจำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ตลอดจนอาจรวมถึงอาคารคลังสินค้า และสำนักงานทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้</p> <p>(รายละเอียดราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ราคาประเมิน และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน)</p>

	<p>2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61)</p> <p>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ยกเว้นกรรมกรรมประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก</p> <p>หมายเหตุ ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัยจะมีทั้งการโอนสิทธิส่วนที่เป็นแบบการโอนสิทธิเด็ดขาดและส่วนที่เป็นการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย</p> <p>4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลืออยู่มากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี</p> <p>5. หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้เช่าอาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้</p> <p>การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ 1. - 5. ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนด</p> <p>การโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) กรรมกรรมประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้อง และสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลืออยู่มากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี ตามข้อ 2. - 4. ข้างต้นนั้น เป็นการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข และจะมีผลเป็นการโอนสิทธิเด็ดขาด เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ (ก) เกิดกรณีผิดสัญญา (Events of Default) อย่างต่อเนื่องตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน และ (ข) ผู้ให้เช่าได้ออกหนังสือแจ้งความมีผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเรียกร้องให้การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีผลสมบูรณ์ ทั้งนี้ ไม่ว่าผู้ให้เช่าจะได้ใช้สิทธิใด ๆ ของตนภายใต้เอกสารทางการเงินหรือไม่ก็ตาม</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p>
<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 35 - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (the Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า <p>โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</p>
<p>ข้อตกลงหลัก</p>	<p>ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอม</p>

<p>ของผู้กู้ (Key Covenants)</p>	<p>เป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ก่อนนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อนนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใด ๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินอื่น บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ - ก่อนภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้าปกติของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน - ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณีที่สามารถกระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กู้จะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป เช่น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาก่อนหน้า และไม่มี การจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น
<p>กรณีผิดสัญญา (Events of Default)</p>	<p>กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่าง ๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน ตัวอย่างเช่น กรณีผิดสัญญาหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การเกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง (Total Loss) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้)</p>
<p>การชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</p>	<p>สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใดหากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</p>	<p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด</p>

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

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

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินกับผู้ให้กู้ให้มีสาระสำคัญเป็นไปตามเงื่อนไขที่เปิดเผยไว้ข้างต้น ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เปิดเผยข้างต้นอาจเปลี่ยนแปลงไป เมื่อพิจารณาประกอบกับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือเงื่อนไขหลาย ๆ ประการที่ได้รับจากผู้ให้กู้แล้ว เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด มูลค่าเงินลงทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ หลักเกณฑ์ที่ผู้ให้กู้กำหนด และมูลค่าการลงทุนสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง เป็นต้น และเงื่อนไขดังกล่าวจะต้องทำให้กองทรัสต์ได้ประโยชน์ที่ดีขึ้นเท่านั้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาใช้เงินกู้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ในจำนวนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

อย่างไรก็ดี เงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากที่เปิดเผยไว้ข้างต้นจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันไว้ในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

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

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 ข้อ 1.2.5 หัวข้อความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

2.6.2 ประโยชน์จากการกู้ยืม

บริษัทฯ มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย ในขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเงินของลูกค้านิติบุคคลที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/หน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ หรือนิติบุคคลอื่นที่ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ได้ ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน (เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ระยะเวลาชำระชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่า หรือไม่มีหลักประกันการกู้ยืม) ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว

2.6.3 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

(1) ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

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

(2) เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้นั้นมีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเป็นอย่างดี

(3) ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แกกองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะมีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายอื่นในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และมีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

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

3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้ จากการตรวจสอบกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่ามีประกาศเวนคืนใด ๆ ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

ทั้งนี้ ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

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

3.1.1 ภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) อยู่ในพื้นที่ "สีม่วง" (บริเวณหมายเลข อ. 1-8) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า" ซึ่งห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินบางกิจการซึ่งรวมถึง โรงงานบางประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม และการประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง (อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป) และอาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่มีขนาดพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรือมีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่รวมเกิน 1,000 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร)

ทั้งนี้ ข้อจำกัดในการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามกฎหมายผังเมืองฉบับนี้ จะไม่มีผลกระทบต่ออาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างและใบรับรองการก่อสร้างเรียบร้อยแล้วก่อนการบังคับใช้ของกฎหมายผังเมืองฉบับนี้ อย่างไรก็ตามหากมีการแก้ไขหรือดัดแปลงอาคารนอกเหนือไปจากที่ได้รับอนุญาตนั้น การแก้ไขดัดแปลงอาคารถูกกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมายผังเมืองที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

3.1.2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ตั้งอยู่ในเขตควบคุมอาคารตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บังคับในท้องที่จังหวัดชลบุรี จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2534 ดังนี้ การก่อสร้างอาคารจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทั่วไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อันได้แก่การขอใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1) ใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.6) และใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) เป็นต้น

ปัจจุบัน อาคารโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ. 1) ใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.6) และใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร. 1) แล้ว

3.1.3 อาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) บางอาคาร (อาคารขนาดใหญ่พิเศษซึ่งมีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร และป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป) อยู่ในกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ ตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2548 ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เรื่องกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ

3.1.4 ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ กรณีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)

ทางเข้าออกโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ที่ผู้ให้บริการใช้อยู่ในปัจจุบัน คือถนนเลียบโครงการระบายน้ำบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิซึ่งเชื่อมต่อสู่ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) และถนนเทพารักษ์ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268) อย่างไรก็ตาม ถนนเลียบโครงการระบายน้ำดังกล่าวเป็นถนนที่อยู่ภายใต้การดูแลรักษาและตรวจสอบโดยกรมชลประทานภายใต้พระราชบัญญัติการชลประทานหลวง พ.ศ. 2485 โดยในการใช้เส้นทางดังกล่าวจะต้องได้รับอนุญาตจากกรมชลประทาน

ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับอนุญาตจากกรมชลประทานให้ก่อสร้างถนนและเชื่อมทางเพื่อใช้ถนนดังกล่าวเพื่อเป็นทางเข้าออกโครงการ และใช้ในการสัญจรทั่วไปแล้ว เมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558

3.2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)

3.2.1 ขณะนี้ไม่มีกฎหมายผังเมืองใช้บังคับในบริเวณของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) เนื่องจากไม่เคยมีการประกาศใช้กฎหมายผังเมืองในบริเวณดังกล่าวมาก่อน อย่างไรก็ตาม ร่างผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยาซึ่งจะครอบคลุมบริเวณดังกล่าวอยู่ในระหว่างขั้นตอนการจัดทำโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ภายใต้ร่างผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ตั้งอยู่ในพื้นที่ "สีเขียว" (บริเวณหมายเลข 3.16) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทชนบทและเกษตรกรรมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม" อนึ่ง ร่างผังเมืองดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้เนื่องจากอยู่ในขั้นตอนที่ให้ผู้มีส่วนได้เสียตรวจดูแผนผังและข้อกำหนดผังเมือง และมีสิทธิร้องขอแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดผังเมืองต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้เท่านั้น (ณ วันที่ 6 กรกฎาคม 2558)

ทั้งนี้ เมื่อร่างผังเมืองรวมใหม่ได้มีการประกาศใช้แล้ว หากปรากฏว่าร่างผังเมืองรวมใหม่ดังกล่าวมีข้อจำกัดในการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร ข้อจำกัดดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างและไปรับรองการก่อสร้างเรียบร้อยแล้วในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) อย่างไรก็ตาม หากมีการแก้ไขหรือ

ดัดแปลงอาคารนอกเหนือไปจากที่ได้รับอนุญาตนั้น การแก้ไขดัดแปลงอาคารดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมายผังเมืองที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

- 3.2.2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ตั้งอยู่ในเขตควบคุมอาคารตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่ตำบลลือตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2524 ดังนี้ การก่อสร้างอาคารจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทั่วไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อันได้แก่การขอใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1) ใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.6) และใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) เป็นต้น

ปัจจุบัน อาคารโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ. 1) ใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.6) และใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร. 1) แล้ว เว้นแต่ใบรับรองการดัดแปลงคลังสินค้า A ซึ่งได้ดัดแปลงตามใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เลขที่ 36/2556 (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 1.1.12)

- 3.2.3 ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือ บางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน และอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 และกฎกระทรวง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ตั้งอยู่บริเวณที่ 3 ซึ่งห้ามก่อสร้างโรงงานที่มีระยะห่างจากเขตทางของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) น้อยกว่า 50 เมตร และอาคารที่มีความสูงเกิน 25 เมตร

- 3.2.4 อาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) บางอาคาร (อาคารขนาดใหญ่พิเศษซึ่งมีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร และป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป) อยู่ในกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ ตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2548 ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เรื่องกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ

3.3 โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

- 3.3.1 ภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. 2554 โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) อยู่ในพื้นที่ "สีม่วง" (บริเวณหมายเลข 2.5) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า" ซึ่งจะดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร (วัดความสูงจากระดับพื้นที่

ที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นที่ที่ก่อสร้าง ถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด) และให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาต พร้อมทั้งห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินบางกิจการซึ่งรวมถึง การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม และการประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่มีขนาดพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรือมีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่รวมเกิน 1,000 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร)

ทั้งนี้ ข้อจำกัดในการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามกฎหมายผังเมืองฉบับนี้ จะไม่มีผลกระทบต่ออาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างและใบรับรองการก่อสร้างเรียบร้อยแล้วก่อนการบังคับใช้ของกฎหมายผังเมืองฉบับนี้ อย่างไรก็ตามหากมีการแก้ไขหรือดัดแปลงอาคารนอกเหนือไปจากที่ได้รับอนุญาตนั้น การแก้ไขดัดแปลงอาคารดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมายผังเมืองที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

3.3.2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ตั้งอยู่ในเขตควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตควบคุมอาคาร เนื่องจากเป็นเขตพื้นที่ที่ได้เคยมีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแล้ว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 252 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ดังนี้ การก่อสร้างอาคารจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทั่วไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อันได้แก่การขอใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1) ใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.6) และใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) เป็นต้น

3.3.3 อาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) บางอาคาร (อาคารขนาดใหญ่พิเศษซึ่งมีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร และป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป) อยู่ในกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ ตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2548 ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เรื่องกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปีโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงานหากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง

- การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม

- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

หลังจากกองทรัสต์การลงทุนในทรัพย์สินกองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ในโครงการทั้งสามโครงการ ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) โดยดั่งฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะจัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อบริษัทงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ดังรายละเอียดตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในข้อ 2.3

ทั้งนี้กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ได้แก่

รายได้ค่าเช่าพื้นที่

เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง นอกจากนี้ กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าเพิ่มเติมจากการปล่อยเช่าหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์เพื่อการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากการปล่อยเช่าดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าอาคารกับผู้เช่าโดยตรง

4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจอาคารคลังสินค้า สำนักงาน ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานที่ได้มาตรฐานในระดับสากล และมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปีทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัสต์สินดังกล่าว

4.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน

นอกเหนือจากการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในครั้งแรกและทรัสต์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แควร์เฮาส์ฟันด์ ในทรัสต์สินดังต่อไปนี้

- โครงการอาคารคลังสินค้า Kao 1 และ โครงการอาคารคลังสินค้า Kao 2 ตั้งอยู่ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
- โครงการ Primus ตั้งอยู่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

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

4.2.2 ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์เป็นรายปี ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปีไม่เกินอัตราร้อยละ 3 (สาม) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)(ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 2 หัวข้อค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตลอดอายุ

กองทรัสต์) และค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคารและการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ของมูลค่าก่อสร้างเฉพาะกรณีทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 2 หัวข้อค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดรายครั้ง)

4.2.3 ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์จากการที่ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวและเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

4.2.4 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 4.2.1 ว่านอกเหนือจากดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งนี้ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่นยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม แพลทฟอร์แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์

การกำหนดผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น

- ธุรกิจของกองทรัสต์ที่เกิดจากการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าจัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของ ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น
- ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์
- ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม แพลทฟอร์แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนฯ”) อีกด้วย ซึ่งตามที่ได้รับแต่งตั้งจากกองทุนฯ ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ทำหน้าที่บริหารและกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนของกองทรัสต์ และ ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น มีข้อผูกพันที่จะไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนฯ ตามสัญญาตกลงกระทำการที่ได้ให้แก่กองทุนฯ จำนวน 4 ฉบับ ซึ่งแต่ละฉบับจัดขึ้นในเวลาที่กองทุนฯ ลงทุนในทรัพย์สินของดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น แต่ละครั้ง ตั้งแต่เวลาที่จัดตั้งกองทุนฯ และการเพิ่มทุนแต่ละครั้ง รวม 3 ครั้ง

สัญญาตกลงกระทำการทั้ง 4 ฉบับ จะมีความคล้ายคลึงกัน แต่แตกต่างกันในรายละเอียดและทรัพย์สินของกองทุนฯ ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีข้อมูลพื้นที่จะไม่แข่งขัน สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการทั้ง 4 ฉบับรวมได้ดังนี้

- ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นตกลงและรับรองต่อกองทุนฯว่าภายหลังการเข้าลงทุนของกองทุนฯโดยได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคลังสินค้าและโรงงานตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงการจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอพรีเมียมแฟคทอรีเอนด์แวร์แฮสฟันด์ (“ทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุน”) ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นจะตกลงเกี่ยวกับการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนดังต่อไปนี้

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

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

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- (1) การเลือกลงทุนในคลังสินค้า สำนักงาน หรือศูนย์กระจายสินค้า บริษัทฯ จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารที่สร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าแล้วมีความพร้อมที่จะนำไปหารายได้ ในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้เสนอขาย มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย และมีที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามแนวทางการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ และการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ทุกครั้งอย่างเคร่งครัด
- (2) เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้น ดัตช์บิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (2.1) การไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังนี้
 - (2.1.1) ดัตช์บิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า สำนักงาน ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรืออาคารโรงงาน (logistics facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากดัตช์บิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใด ๆ เพื่อการให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรืออาคารโรงงาน (logistics facilities) ของตนซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ดัตช์บิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้
 - (ก) ดัตช์บิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ และ
 - (ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

(2.1.2) หากทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนฯ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปพร้อมกับทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้น

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

(ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นแสดงให้เห็นให้กองทรัสต์เห็น โดยนำเสนอสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณาว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ หรือ

(ข) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

(2.1.4) กองทรัสต์และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์หรือกองทุนฯ มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ จะไม่ถือว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผิดสัญญาในข้อนี้

(2.2) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งมีผลใช้บังคับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้

- (2.3) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทุนในการปฏิบัติหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะหารือร่วมกันโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

นอกจากมาตรการดังกล่าวข้างต้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกมีผลใช้บังคับ ให้แก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินในประเทศไทยประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมต่อไปเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาตกลงกระทำการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้แก่กองทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 2 หัวข้อ 1 ข้อ 1.2.4 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์เสียสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เนื่องจากการแก้ไขนโยบายการลงทุน)

4.2.5 กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

เนื่องจาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
- ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคา และเงื่อนไขที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆพร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย
- (3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

5. ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

5.1 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน¹
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559

	กรณีพื้นฐาน	
	ล้านบาท	ล้านบาท
	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ²	อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม ³
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	330.54	689.31
ดอกเบี้ยรับ	0.65	1.44
รวมรายได้	331.19	690.75
ค่าเช่าที่ดิน	14.20	15.24
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ⁴	4.71	14.77
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	312.28	660.74
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	19.23	40.23
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดัดจ่าย	19.91	45.68
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	61.98	115.86
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	211.16	458.97
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการดัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์	19.91	45.68
<u>บวกกลับ</u> ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง	2.98	3.29
<u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า ⁵	10.61	19.48
<u>หักออก</u> รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(10.07)	(12.79)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน	234.59	514.63
<u>บวกกลับ</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	7.99	16.83
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอ ขอคืน⁶	242.58	531.46
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	99.30	99.02
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	240.88	526.25

หมายเหตุ

- ¹ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐาน เป็นส่วนหนึ่งของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานที่จัดเตรียมโดย บริษัทฯ และสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด) ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษาได้ใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559”
- ² อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนแล้วจำนวน 3 โครงการ
- ³ อสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่มอ้างอิงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนเพิ่มอีกจำนวน 3 โครงการ
- ⁴ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินส่วนเพิ่มทุน รวมประมาณการค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาจำนวน 3.5 ล้านบาท
- ⁵ เนื่องจากนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate) โดยพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมเงินกู้ตลอดอายุสัญญาเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยทางบัญชีแตกต่างจากจำนวนดอกเบี้ยที่จ่ายจริง
- ⁶ ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน ขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ซึ่งอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินหรือมีภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ข้างต้นได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559” ที่บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผลอย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559”

อย่างไรก็ดี ยังมีความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ภายหลังภาระผูกพันในการชำระค่าเช่าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง ซึ่งได้แก่ การชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 หรือการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหากไม่มีผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) หรือการชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่ม สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) และโครงการ Mega Logistics Center (สระบุรี) และพื้นที่โครงการบางส่วนของลูกค้าบางรายที่

สัญญาเช่าสิ้นสุดก่อนระยะเวลาสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ประกอบด้วย

- ผู้เช่า 2 รายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) โดยหาก นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสัญญาเช่าได้หมดอายุลงและ (1) ไม่มีการต่ออายุ (2) ยังไม่มีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่ดังกล่าว หรือ (3) มีการต่ออายุสัญญา หรือมีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่แต่อายุสัญญามีระยะเวลาน้อยกว่า 1 ปี ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในระยะเวลา 1 ปีดังกล่าว โดยหากในระยะเวลา 1 ปีดังกล่าว ผู้เช่าเช่าทำสัญญาเช่าโดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเดิมของผู้เช่าแต่ละรายบวกร้อยละ 10 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 1 ปีดังกล่าว
- ผู้เช่า 1 รายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) โดยกองทรัสต์ตั้งสมมติฐานจะมีการต่อสัญญา โดยมีการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี

(โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำกร) หากครบกำหนดตามระยะเวลาที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้สัญญาไว้แล้ว แต่กองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง หากทรัพย์สินมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) จากการประเมินราคาทรัพย์สิน กองทรัสต์จะมีสภาพคล่องส่วนเกินจากราคาประเมินทรัพย์สินที่ลดลง โดยกองทรัสต์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยวิธีลดทุนต่อไป

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

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยมีรายละเอียด ดังนี้

	กรณีพื้นฐาน	
	ล้านบาท	ล้านบาท
	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม
กำไรสุทธิก่อนบันทึกขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	211.16	458.97
<u>หักออก</u> ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	(51.76)	(100.42)
กำไรสุทธิก่อนปรับปรุง	159.40	358.55
<u>บวกกลับ</u> ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง	2.98	3.29
<u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	10.61	19.48
<u>หักออก</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(10.07)	(12.79)
กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสด	162.92	368.53
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์	19.91	45.68
<u>บวกกลับ</u> ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	51.76	100.42
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน	234.59	514.63
<u>บวกกลับ</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	7.99	16.83
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวม	242.58	531.46
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	99.30	99.02
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	310.79	677.90
ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss)		
จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบสั้นตรง		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.58	0.60
- การปันส่วนแบ่งทุนต่อหน่วย (บาท)	0.03	0.03
- การคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย (บาท)	0.17	0.15
การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.78	0.78

	กรณีพื้นฐาน	
	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ หลังเพิ่มทุน
ประมาณจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท) ¹		
- การปันส่วนแบ่งกำไร	234.59	514.63
- การแบ่งส่วนทุน	7.99	16.83
การปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุน	242.58	531.46
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท) ³		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย	0.75	0.75
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.03	0.03
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.78	0.78
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ) ⁴		
- การปันส่วนแบ่งกำไร	7.50	7.50
- การแบ่งส่วนทุน	0.30	0.30
อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	7.80	7.80
ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง ⁵		
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ⁶	0.58	0.60
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย	0.03	0.03
- การคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย	0.17	0.15
การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย	0.78	0.78
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ) ⁴		
- การปันส่วนแบ่งกำไร	5.80	6.00
- การแบ่งส่วนทุน	0.30	0.30
- การคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรง	1.70	1.50
อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุน	7.80	7.80

หมายเหตุ

¹ ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน เป็นส่วนหนึ่งของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่จัดเตรียมโดย บริษัทฯ และสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มพีเอส จำกัด) ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษาได้ในหน้า 19 ของ “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559”

- ² จำนวนหน่วยทรัสต์หลังเพิ่มทุนที่ใช้ในการคำนวณที่ 677.90 ล้านหน่วยเป็นตัวเลขอ้างอิงเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ได้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 4,650 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10.00 บาท
- ³ อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่ 10.00 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่
- ⁴ ในกรณีที่ราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าลดลง และมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติจัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตามมูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเติบโตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงตัวอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น
- ⁵ ประมาณการการแบ่งส่วนทุนข้างต้นรวมส่วนที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความจำเป็นต้องลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินหรือมีกำไรมูลค่าเพิ่มขอคืน ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนสำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

เนื่องจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้จำนวนไม่เกิน 365,880,000 หน่วย เป็นการจัดจำหน่ายแบบ Firm Commitment จำนวน 350,880,000 หน่วย และแบบ Best Effort จำนวนไม่เกิน 15,000,000 หน่วย ซึ่งในกรณีการเสนอขายในส่วน Best Effort ต่ำกว่าจำนวน 15,000,000 หน่วย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเพิ่มจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อเข้าซื้อทรัพย์สินจาก 1,200 ล้านบาท เป็นไม่เกิน 1,350 ล้านบาท ซึ่งอยู่ภายในวงเงินกู้ยืมที่กำหนด

ทั้งนี้ การเพิ่มสัดส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าว อาจทำให้ประมาณการส่วนแบ่งกำไรและอัตราผลตอบแทนเงินปันผลเพิ่มขึ้นจากเดิมที่มีประมาณการส่วนแบ่งกำไรเท่ากับหน่วยละ 0.75 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นอัตราผลตอบแทนเงินปันผลร้อยละ 7.50 เป็น 0.76 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นอัตราผลตอบแทนเงินปันผลร้อยละ 7.60 เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยประมาณการส่วนแบ่งกำไรและอัตราผลตอบแทนเงินปันผลเพิ่มสูงขึ้น แม้ว่ากองทรัสต์จะมีเงินกู้ยืมและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากต้นทุนการกู้ยืมที่ต่ำกว่าต้นทุนจากการระดมทุนจากตลาดทุน และการออกหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่ลดลง จึงมีผลให้เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้เพิ่มขึ้น และมีอัตราผลตอบแทนเงินปันผลสูงขึ้น

นอกจากนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ของกองทรัสต์จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในส่วนที่ 2 - 5 การวิเคราะห์ความผันผวน ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักที่กำหนด นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่น ๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีตและเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ระบุอยู่ใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559” และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่รับรองหรือรับประกันข้อมูลในส่วนนี้ และไม่รับรองหรือรับประกันการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ระบุในประมาณการ รวมตลอดจนไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผลหรือถูกต้อง เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ข้างต้นได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559” ที่บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง โดยข้อสมมติฐานที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ของกองทรัสต์ที่มาจากอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าอาคาร และรายได้ค่าเช่าหลังคา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภท	สมมติฐาน
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ-อาคาร ^{1 2 3 4}	จำนวนค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการระหว่างผู้เช่ากับกองทรัสต์ (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนแล้ว) และระหว่างผู้เช่ากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์ประสงค์จะเช่าลงทุน)
รายได้จากค่าเช่าหลังคาของอาคาร คลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจไฟฟ้าพลังงาน แสงอาทิตย์ ^{5 6}	จำนวนค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าระหว่างดับบลิวเอชเอ กับบริษัทร่วมทุนและตามสัญญาเช่ามาตรฐานระหว่างดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น กับบริษัทร่วมทุน

หมายเหตุ :

- โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) อาคาร H ปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่าง และอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ชำระราคาค่าเช่าและค่าบริการในอัตราที่ไม่ได้ขยับไปกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้เช่าเดิมชำระเป็นเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ซึ่งกองทรัสต์ตั้งสมมติฐานว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้
- บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารคลังสินค้า โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ต่ำกว่า 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก
- ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม.4) และโครงการ Mega Logistics Center (สระบุรี) ซึ่งอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า ในกรณีที่ไม่มีผู้เช่าในวันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนเพิ่ม ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 160 บาทต่อเดือน สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม.4) และ 155 บาทต่อเดือน สำหรับโครงการ Mega Logistics Center (สระบุรี) เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนเพิ่ม เว้นแต่ในช่วง 3 ปี ดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือไม่ต่ำกว่า 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (แล้วแต่กรณี) และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างนั้นในอัตราค่าเช่าและค่าบริการต่ำกว่าอัตราดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบระยะเวลา 3 ปี ดังกล่าว
- พื้นที่บางส่วนของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) มีผู้เช่าจำนวน 2 ราย ที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาที่กองทรัสต์เช่าลงทุนเพิ่ม หาก ณ วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนเพิ่ม สัญญาเช่าได้หมดอายุลง และ (1) ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไป หรือ (2) ยังไม่มีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่ดังกล่าว หรือ (3) มีการต่ออายุสัญญา หรือมีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่แต่อายุของสัญญามีระยะเวลาน้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปี ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าเดิมบวกร้อยละ 10 เป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาหมดอายุ หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในระยะเวลา 1 ปี ดังกล่าว

- ⁴ ผู้เช่าพื้นที่โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) จำนวน 1 ราย ที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ตั้งสมมติฐานว่าจะมีการต่อสัญญา โดยมีการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี
- ⁵ พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23) ยังไม่มีผู้เช่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี เว้นแต่ในช่วง 25 ปี นั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถจัดหาผู้เช่าได้โดยมีระยะเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยกว่าเดิม
- ⁶ พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลบุรีพิจิตร ก.ม.4) ยังไม่มีผู้เช่า และ พื้นที่หลังคาของอาคารโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) มีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระค่าเช่าย้อนหลังที่ว่างนั้นให้แก่กองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่ม ในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี เว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปี นั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปีดังกล่าวไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนดในแต่ละปี และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่ว่างดังกล่าวในอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราที่กำหนดดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบระยะเวลา 25 ปีดังกล่าว

ค่าเช่าที่ดิน

กองทรัสต์ตั้งสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าที่ดิน เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับกองทรัสต์ (สำหรับสิทธิการเช่าที่ดินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว) และระหว่างเจ้าของที่ดินกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (สำหรับสิทธิการเช่าที่ดินใหม่ที่กองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนเพิ่ม)

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บหนี้จากผู้เช่า ค่าประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน และค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ โดยค่าใช้จ่ายเหล่านี้รวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้กำหนดสมมติฐานให้เป็นไปตามร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาวรวมจำนวน 115.86 ล้านบาท จากสถาบันการเงินในการระดมทุนครั้งแรก และจากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยอาจจะมีอัตราดอกเบี้ย ไม่เกินหรือใกล้เคียงอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ทั้งนี้สมมติฐานดอกเบี้ยดังกล่าวคำนวณจากเงินกู้ยืมจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก และ

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งจำนวน 1,370 ล้านบาท และ 1,200 ล้านบาท ตามลำดับ และเป็นกรณีที่ไม่มี การกู้ยืมเงินตามวงเงินกู้ระยะสั้นไม่เกิน 50 ล้านบาทภายใต้สัญญาเงินกู้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่ม ทุนครั้งที่หนึ่ง

(โปรดพิจารณาส่วนที่ 1 ข้อ 1.8 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจาก การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และส่วนที่ 2 ข้อ 1.4.7 ความเสี่ยงอันเกิดจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมี นัยสำคัญจากประมาณการกำไร)

5.2 การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis)

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจาก ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนตามสมมติฐานอย่างมีนัยสำคัญการจัดทำการวิเคราะห์ ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงใน ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “ประมาณการงบกำไร ขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559”

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงและผล ประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วง ความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความ แตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานอย่างมีสาระสำคัญ คือ อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ โดยสามารถแบ่งสมมติฐานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 เป็น 4 ประเภท ได้แก่

- (1) พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าและสัญญาบริการตลอดปีประมาณการ

สมมติฐานอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ใช้ในการประเมินจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

- (2) พื้นที่เช่าที่มีสัญญาตกลงกระทำการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินจะอ้างอิงตามสัญญาตกลงกระทำการโดย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งตกลงเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการซึ่งมีระยะเวลาครอบคลุมระหว่างปีประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อาคารในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

- อัตราค่าเช่าที่ 165 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

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

- อัตราค่าเช่าที่ 3 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

(3) พื้นที่เช่าที่มีสัญญาตกลงกระทำการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่ม

สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินจะอ้างอิงตามสัญญาตกลงกระทำการโดย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งตกลงเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการซึ่งมีระยะเวลาครอบคลุมระหว่างปีประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อาคารในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4)

- อัตราค่าเช่าที่ 160 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

อาคารในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)

- เมื่อสัญญาเช่าที่ทำกับ LF Logistic (Thailand) Limited - Mar และ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด สิ้นสุดลงภายในระยะเวลาของประมาณการนี้ และไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่า หรือไม่มีผู้เช่า ภายในระยะเวลา 1 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าว เป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่า ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดิมบวกร้อยละ 10 จากสัญญาเช่าเดิมที่จะสิ้นสุดลงดังกล่าว

อาคารในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

- อัตราค่าเช่าที่ 155 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม

ส่วนของหลังคา โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 และวังน้อย 61)

- อัตราค่าเช่าที่ 3 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

- (4) พื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าและบริการจะครบกำหนดในระหว่างปีประมาณการและปัจจุบันยังไม่มี การเริ่มดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าและบริการดังกล่าว

ระหว่างปีประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 สัญญาเช่าของผู้เช่าปัจจุบันของโครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี จำนวน 1 ราย คือ Hitachi Transport System (Thailand) จะสิ้นสุดลงในระหว่างปีประมาณการ และปัจจุบันยังไม่มี การดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าว ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ตั้งสมมติฐานว่าจะมีการต่อสัญญา สมมติฐานกรณีฐานจะมีการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่อ การปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน ดังแสดงในตารางนี้

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559			
	ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ล้านบาท)	ประมาณการจำนวนเงินแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)	ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน (ล้านบาท)
ต่ำกว่ากรณีฐาน 5 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	514.52	16.83	531.35
กรณีฐาน	514.63	16.83	531.46
สูงกว่ากรณีฐาน 5 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	514.74	16.83	531.57

ที่มา : การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis). ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559

หมายเหตุ : ประมาณการการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท) ที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละกรณีเป็นผลมาจากภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืนซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้จากค่าบริการ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559						
	ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการจำนวนเงินแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตราปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)	ประมาณการอัตราการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	ประมาณการอัตราปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุน (ร้อยละ)
ต่ำกว่ากรณีฐาน 5 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	0.75	0.03	0.78	7.5	0.30	7.8
กรณีฐาน	0.75	0.03	0.78	7.5	0.30	7.8

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559						
	ประมาณการ จำนวนเงินปัน ส่วนแบ่งกำไรต่อ หน่วย (บาท)	ประมาณการ จำนวนเงินแบ่ง ส่วนทุนต่อ หน่วย (บาท)	ประมาณการ จำนวนเงินปัน ส่วนแบ่งกำไร และส่วนทุนต่อ หน่วย (บาท)	ประมาณการ อัตราปันส่วน แบ่งกำไร (ร้อยละ)	ประมาณการ อัตราการแบ่ง ส่วนทุน (ร้อยละ)	ประมาณการ อัตราปันส่วน แบ่งกำไรและ ส่วนทุน (ร้อยละ)
สูงกว่ากรณีฐาน 5 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน	0.75	0.03	0.78	7.5	0.30	7.8

(1) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการคำนวณที่ 677.90 ล้านหน่วยเป็นตัวเลขอ้างอิงเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ได้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 4,650 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10.0 บาท

(2) อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่ 10.0 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับ ปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

หมายเหตุ : ทั้งนี้ ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนมิได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

ตารางวิเคราะห์ความผันผวน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ข้างต้นได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559” ที่บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานที่ใช้ในการวิเคราะห์ความผันผวนดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติ และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด) ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสถานการณ์สมมติ และประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559”

ทั้งนี้ สมมติฐานที่นำมาใช้จัดทำวิเคราะห์ความผันผวนและ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนเป็นสมมติฐานที่จัดทำขึ้นเท่าที่บริษัทฯ รู้หรือทราบอย่างดีที่สุดเท่าที่บริษัทฯ จะรู้หรือทราบได้

6. รายการระหว่างกัน

ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้ง การควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์อาจจะยังมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลให้การเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล และมีการปฏิบัติตามสัญญาต่อกองทรัสต์ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการในรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

6.1 รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

6.1.1 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันสำหรับปี 2557 (ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557) และงวด 9 เดือนของปี 2558 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558

นิติบุคคล/ บริษัท ที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ปี 2557 (8 ธ.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558		
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ของผู้จัดการ กองทรัสต์ โดย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือ	- ซื้อทรัพย์สิน ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน หลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยทำ สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูก	4,404.37	-	- การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการอาคาร คลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ที่มี ศักยภาพบนทำเลที่ใกล้แหล่งคมนาคม และมีกลุ่มลูกค้าระดับชั้นนำทั้งใน	- การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคา ประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 3.92 ซึ่งเป็น มูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากการ

นิติบุคคล/ บริษัท ที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ปี 2557 (8 ธ.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558		
	หุ้นรวมกันคิดเป็น ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้น ของผู้จัดการ กองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจ ควบคุมผู้จัดการ กองทรัสต์ - เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์	สร้าง และสัญญาเช่าทรัพย์สิน กับ ดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจาย สินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด ก.ม.18 (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด ก.ม.23)			ประเทศและต่างประเทศเป็นผู้เช่า และมี อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ ร้อยละ 100 ของ ทุกอาคาร (ยกเว้นพื้นที่เช่าบางส่วนของ โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ซึ่งอยู่ระหว่างการ จัดหาผู้เช่า) โครงการดังกล่าวมีศักยภาพ ที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึง มูลค่าทรัพย์สินที่อาจลงทุนเพิ่มเติมใน อนาคต	ดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุน และเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และ ศูนย์กระจายสินค้าที่มีศักยภาพ เพื่อสร้าง มูลค่าเพิ่ม (value-added) ให้แก่กองทรัสต์และผู้ ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตได้
		- ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ยอดคงเหลือ - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ กองทรัสต์ว่าจ้างดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ โดยมี	0.13 1.80	0.70 -	- การจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไป ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ครั้งแรกโดย ดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการ ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจาย	- ดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง รวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิของกองทรัสต์ (NAV) - โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นั้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ (มีอัตราไม่สูงกว่า

นิติบุคคล/ บริษัท ที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ปี 2557 (8 ธ.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558		
		ระยะเวลาการจ้างผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ 30 ปี			สินค้า และโรงงาน ที่พัฒนาขึ้นตาม ความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมทั้งการให้บริการพัฒนาโครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูงภายใต้โครงการ Warehouse Farm และเป็นบริษัทที่มี ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญใน ธุรกิจดังกล่าว รวมถึงผู้บริหารเป็นผู้ที่มี ประสบการณ์ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี มี คุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ /กองทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น) เป็นการสร้าง แรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้าง รายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่ ดัตช์วเฮเซเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการ บริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็น ธรรมและสมเหตุสมผล และระยะเวลาว่าจ้าง 30 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ กองทรัสต์
		- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ยอดคงเหลือ - รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่า ดำเนินงาน - สินทรัพย์อื่น : เงินมัดจำการ เช่า - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รับล่วงหน้า ดัตช์วเฮเซเอ คอร์ปอเรชั่นชำระ เงินให้เป็นค่าเช่าแก่กองทรัสต์	0.99 0.03 3.11 0.95	13.90 - 0.57 -	- ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ครั้งแรก ยังมีพื้นที่เช่าบางส่วนที่ไม่มีผู้	- ดัตช์วเฮเซเอ คอร์ปอเรชั่น จ่ายค่าเช่าของ โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง

นิติบุคคล/ บริษัท ที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ปี 2557 (8 ธ.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558		
		ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (15 - 31 ธันวาคม 2557) สำหรับ อาคารของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่า พร้อมเงินประกันการชำระค่าเช่า สำหรับพื้นที่รวม 4,340 ตารางเมตร ตามสัญญาตกลงทำการ ที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตารางเมตรละ 165 บาทต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ ได้ชำระเงินประกันการเช่าจำนวน 2,715,165 บาท เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าอาคารในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ต่อมาบริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้เข้าทำสัญญาเช่า			เช่าและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการได้รับค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมดของโครงการดังกล่าว ตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงได้เข้าทำสัญญาตกลงทำการกับกองทรัสต์ โดยตกลงชำระค่าเช่าอาคารโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในอัตราตารางเมตรละ 165 บาทต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปี ดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี ดังกล่าว ไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาทและสำหรับพื้นที่ที่มีผู้เช่าซึ่งค่าเช่าต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในส่วนที่ต่ำกว่าอัตราตาราง	Phase 2 ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งอัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน นอกจากนั้น อัตราค่าเช่าดังกล่าว ยังเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าและบริการที่ได้ลงนามกับผู้เช่าแล้ว (อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าและบริการที่ได้ลงนามกับผู้เช่าในโครงการดังกล่าวเท่ากับตารางเมตรละ 163.73 บาทต่อเดือน) รวมทั้งระยะเวลาการเช่า 3 ปี และการวางเงินประกันดังกล่าวเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

นิติบุคคล/ บริษัท ที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ปี 2557 (8 ธ.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558		
		พื้นที่ดังกล่าว 4,566 ตาราง เมตร (มีการรังวัดพื้นที่ใหม่) เป็นระยะเวลา 1 ปี 6 เดือน (1 มกราคม 2558 - 30 มิถุนายน 2559) ในอัตราค่าเช่าตาราง เมตรละ 160 บาทต่อเดือน ดังนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ ปอเรชั่น จึงมีหน้าที่ชำระสว นต่างของอัตราค่าเช่าตามสัญญา ตกลงกระทำการที่ให้ไว้แก่ กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าตาราง เมตรละ 5 บาทต่อเดือน และ เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของบริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดลง ดับบลิวเอชเอ คอร์ ปอเรชั่น ยังคงมีหน้าที่ชำระค่า เช่าให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนถึง วันที่ 14 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็น ระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาตก ลงกระทำการ			เมตรละ 165 บาทต่อเดือนเป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
		ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นชำระ เงินให้เป็นค่าเช่าแก่กองทรัสต์			- เนื่องจากสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าราย หนึ่งได้ครบกำหนดในวันที่ 31	- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ชำระค่าเช่าอาคาร คลังสินค้า H ของโครงการ WHA Mega Logistics

นิติบุคคล/ บริษัท ที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ปี 2557 (8 ธ.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558		
		สำหรับอาคารคลังสินค้า H ของ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ตามสัญญาตกลงกระทำ การ ซึ่งผู้เช่าเดิมได้ย้ายออกไป ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2557 นอกจากนี้ ดั่งบบลิวเอชเอ คอร์ ปอเรชั่น ได้วางเงินจำนวน 2,147,156.55 บาท เพื่อเป็น ประกันการชำระเงินค่าเช่า ดังกล่าว			พฤษภาคม 2557 ดังนั้น เพื่อประโยชน์ ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดั่งบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงได้เข้าทำ สัญญาตกลงกระทำการ โดยตกลงว่า (1) หากในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่มี ผู้เช่าอาคารคลังสินค้า H ซึ่งมีระยะเวลา การเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปีนับแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน ดั่งบบลิวเอชเอคอร์ ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าทั้ง จำนวนให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าที่ ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ผู้เช่า เดิมชำระอยู่ก่อน เป็นระยะเวลา 1 ปี นับ แต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ (2)หาก ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีผู้เช่า อาคารคลังสินค้า H แต่ผู้เช่าดังกล่าว ชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่า อัตราค่าเช่าล่าสุดที่ผู้เช่าเดิมชำระอยู่ ก่อน ดั่งบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลง จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเฉพาะส่วนต่างของ ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ ได้รับค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่า ล่าสุดที่ผู้เช่าเดิมชำระอยู่ก่อน เป็น	Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ให้แก่ กองทรัสต์ ตามอัตราค่าเช่าเทียบเคียงได้กับอัตรา ตลาด และอัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่ด้อยไปกว่าอัตรา ค่าเช่าล่าสุดที่ผู้เช่าเดิมชำระอยู่ก่อน รวมทั้ง ระยะเวลาการเช่า 1 ปี และการวางเงินประกัน ดังกล่าวเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ถือเป็น เงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับการเช่าระยะสั้น

นิติบุคคล/ บริษัท ที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ปี 2557 (8 ธ.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558		
					ระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา 1 ปี ดังกล่าว ดัตช์วเฮเซเอ คอร์ปอเรชั่นจะ สามารถจัดหาผู้เช่าใหม่มาเช่าอาคาร คลังสินค้า H ดังกล่าวได้ โดยมี ระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับ ระยะเวลาที่เหลือของ 1 ปีดังกล่าว และ มีอัตราค่าเช่าไม่ด้อยไปกว่าอัตราที่ ดัตช์วเฮเซเอ คอร์ปอเรชั่น ชำระ ทั้งนี้ หากผู้เช่าใหม่ที่ดัตช์วเฮเซเอ คอร์ ปอเรชั่นจัดหาได้นั้น ชำระค่าเช่าในอัตรา ค่าเช่าที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ผู้ เช่าเดิมชำระอยู่ก่อน ดัตช์วเฮเซเอคอร์ ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่า เฉพาะส่วนต่างของค่าเช่าให้แก่ กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่า ที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ผู้เช่า เดิมชำระอยู่ก่อน แต่ไม่เกินกว่า ระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน	
		ดัตช์วเฮเซเอ คอร์ปอเรชั่น ชำระค่าเช่าหลังคาของโครงการ	0.11	1.35	- ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ครั้งแรก ยังไม่มีผู้เช่าหลังคาในโครงการ	- ดัตช์วเฮเซเอ คอร์ปอเรชั่นชำระค่าเช่าพื้นที่ หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics

นิติบุคคล/ บริษัท ที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ปี 2557 (8 ธ.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558		
		WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) รวม พื้นที่เช่าหลังคา 50,641.04 ตารางเมตร ให้แก่กองทรัสต์			WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม. 23) ดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่นจึงได้เข้าทำสัญญาตกลง กระทำการกับกองทรัสต์ โดยตกลงจะ เป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่ที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปีนั้น ดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถ จัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้ โดย มีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่ เหลือของ 25 ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนด และเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ ด้อยไปกว่าเดิมซึ่งผู้ที่จะเช่าหลังคา ดังกล่าวจะเป็นบริษัทร่วมทุนของ ดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น	Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ให้แก่ กองทรัสต์ มีความเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่า เช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียม ความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผง โซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่ สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อ ขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือ ว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่ กองทรัสต์ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคา ตลอดระยะเวลาดังกล่าว
2. บริษัท ดบลิเว อชเอ เรียว เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- เป็นบริษัทย่อย ของดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่ง ตกลงจะถือครอง หน่วยทรัสต์ไม่ น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวน	- ค่าธรรมเนียมการจัดการ - ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แสดงภายใต้ค่าใช้จ่ายรายการ ตัดบัญชี) ยอดคงเหลือ	0.22 34.27	0.87 -	- การจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไป ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัท ดบลิเวอชเอ เรียว เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ ดบลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งสามารถ สนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ บริษัท ดบลิเวอชเอ เรียว เอสเตท แมนเนจ	- บริษัท ดบลิเวอชเอ เรียว เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อัตราพื้นฐาน และอัตรา ค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปยัง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังนี้ ● อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ

นิติบุคคล/ บริษัท ที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ปี 2557 (8 ธ.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558		
	หน่วยทรัสต์ ทั้งหมดที่จะออก และเสนอขายใน ครั้งนี้ - เป็นผู้จัดการ กองทรัสต์	- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ กองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิว เอชเอ เรียวล เอสเตท แมเนจ เม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์	5.10	0.59	เม้นท์ จำกัด ได้ ประกอบกับผู้บริหาร ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีประสบการณ์ใน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี	0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ (NAV) และ <ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ กองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกิน ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ของกองทรัสต์ และ อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกิน ร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไป ของกองทรัสต์ - โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศและค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับอัตราค่าธรรมเนียม การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของ

นิติบุคคล/ บริษัท ที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ปี 2557 (8 ธ.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558		
						กองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์ในต่างประเทศ
3. บริษัท ดับบลิว เอชเอ กันกุล กรีนไฮลาร์รูฟ 1 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกิจการร่วม ค้าของดับบลิว เอชเอ คอร์ ปอเรชั่น โดย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือ หุ้นร้อยละ 74.99 - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็น ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ ผู้จัดการ กองทรัสต์ โดย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือ หุ้นรวมกันคิดเป็น ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้น ของผู้จัดการ กองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> - รายได้ค่าเช่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนไฮลาร์รูฟ 1 จำกัด เช่าพื้นที่ หลังจากจากกองทรัสต์ พื้นที่เช่า รวม 7,302.20 ตารางเมตร ซึ่ง ตั้งอยู่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา- ตราด ก.ม. 18) อัตราค่าเช่า 3 บาท/ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่ม ดำเนินการจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบ เชิงพาณิชย์ Commercial Operation Date) ให้แก่การ ไฟฟ้านครหลวง 	0.02	0.24	<ul style="list-style-type: none"> - การให้กิจการร่วมค้าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังจากของโครงการ ดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์และ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์มี รายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่า เช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> - กิจการร่วมค้าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่า พื้นที่หลังจากของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) จากกองทรัสต์ พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุม ต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้าง หลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่ สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อ ขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือ ว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่ กองทรัสต์ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคา ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

นิติบุคคล/ บริษัท ที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ปี 2557 (8 ธ.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558		
4. บริษัท ดับบลิว เอชเอ กันกุล กรีนไฮลาร์รูฟ 3 จำกัด	- เป็นกิจการร่วม ค้าของดับบลิว เอชเอ คอร์ ปอเรชั่น โดย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือ หุ้นร้อยละ 74.99 - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็น ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ ผู้จัดการ กองทรัสต์ โดย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือ หุ้นรวมกันคิดเป็น ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้น ของผู้จัดการ กองทรัสต์	- รายได้ค่าเช่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนไฮลาร์รูฟ 3 จำกัด เช่าพื้นที่ หลังจากจากกองทรัสต์ พื้นที่เช่า รวม 8,339.00 ตารางเมตร ซึ่ง ตั้งอยู่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา- ตราด ก.ม. 18) โดยมีระยะเวลา เช่า 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่า เริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้า เข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง	0.02	0.28	- การให้กิจการร่วมค้าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการ ดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์และ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์มี รายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่า เช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร	- กิจการร่วมค้าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่า พื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) จากกองทรัสต์ พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุม ต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้าง หลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่ สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อ ขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือ ว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่ กองทรัสต์ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคา ตลอดระยะเวลาดังกล่าว
5. บริษัท ดับบลิว เอชเอ กันกุล กรีนไฮลาร์รูฟ	- เป็นกิจการร่วม ค้าของดับบลิว เอชเอ คอร์	- รายได้ค่าเช่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนไฮลาร์รูฟ 6 จำกัด เช่าพื้นที่	0.02	0.28	- การให้กิจการร่วมค้าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการ ดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์และ	- กิจการร่วมค้าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่า พื้นที่หลังคาของและโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)

นิติบุคคล/ บริษัท ที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ปี 2557 (8 ธ.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558		
6 จำกัด	ปอเรนซ์ โดย ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นร้อยละ 74.99 - ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น เป็น ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ ผู้จัดการ กองทรัสต์ โดย ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น ถือ หุ้นรวมกันคิดเป็น ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้น ของผู้จัดการ กองทรัสต์	หลังจากจากกองทรัสต์ พื้นที่เช่า รวม 8,335.10 ตารางเมตร ซึ่ง ตั้งอยู่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา- ตราด กม. 18) โดยมีระยะเวลา เช่า 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่า เริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้า เข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง			ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์มี รายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่า เช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร	จากกองทรัสต์ พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุม ต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้าง หลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่ สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อ ขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือ ว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่ กองทรัสต์ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคา ตลอดระยะเวลาดังกล่าว
6. ธนาคารกสิกร ไทย จำกัด (มหาชน)	- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ของทรัสต์ ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นใน	- รายได้ดอกเบี้ย ยอดคงเหลือ - เงินฝากธนาคาร	0.23 70.02	0.06 19.10	- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์นำ เงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนใน ทรัพย์สินครั้งแรกฝากไว้กับธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับเป็นอัตรา ดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับที่ธนาคารให้กับลูกค้า ทั่วไป ซึ่งเป็นอัตราเงินเฟ้อทางการค้าปกติไม่ทำ ให้กองทรัสต์เสียประโยชน์แต่อย่างใด

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

ส่วนที่ 2 หน้า 6-13

นิติบุคคล/ บริษัท ที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ปี 2557 (8 ธ.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558		
		กำหนดสัญญาในวันที่ 15 ธันวาคม 2569 อัตราดอกเบี้ย ในช่วงปีที่ 1 - 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-2.00 ต่อปี และอัตรา ดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 6-12 อยู่ที่ ร้อยละ MLR +/- ส่วนต่างที่จะ ตกลงกันในอนาคต				
7. บริษัท หลักทรัพย์ จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	- เป็นทรัสต์ของ กองทรัสต์	- ค่าธรรมเนียมการดูแล ผลประโยชน์ (ทรัสต์) ยอดคงเหลือ - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	0.46 0.47	1.78 1.21	- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกร ไทย จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมจากการ ปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความ รับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งท รัสต์	- อัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ได้รับ ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าว เป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
8. บริษัท หลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์กสิกร ไทย จำกัด (มหาชน)โดยถือ	- ค่าธรรมเนียมในการจัด จำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ (แสดง ภายใต้ค่าใช้จ่ายรายการตัด บัญชี) บริษัทหลักทรัพย์กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย	36.33	-	- บริษัทหลักทรัพย์กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับผลตอบแทนเป็น ค่าธรรมเนียมจากการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์ในการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ครั้งแรก	- อัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ เห็นว่าอัตราที่จ่ายเป็นอัตราตลาด เทียบเคียงได้ กับข้อเสนอจากบริษัทหลักทรัพย์อื่นโดยได้ คำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือ หน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นิติบุคคล/ บริษัท ที่อาจมีความ ขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ปี 2557 (8 ธ.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558		
	หุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์ กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	หน่วยทรัสต์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก				

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นที่ยังคงมีอยู่ต่อไปในอนาคตเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามสัญญาตกลงกระทำการ รายได้ค่าเช่าหลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) จากกิจการร่วมค้า ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด รายได้ดอกเบี้ยค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ (แสดงภายใต้ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี) และค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

6.1.2 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันที่จะมีเพิ่มเติมจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้น ของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีส่วนควบคุม ผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ 	<p>ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาซื้อขาย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญา เช่าทรัพย์สินกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในทรัพย์สินที่ลงทุน ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งได้แก่</p> <p>(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร พิจิตร ก.ม. 4)</p> <p>(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)</p> <p>(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)</p>	<p>การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนใน การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งเป็นการลงทุน ในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ บนทำเลที่ ใกล้แหล่งคมนาคม และมีกลุ่ม ลูกค้าชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ เป็นผู้เช่า ซึ่งเป็นโครงการที่มี ศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะ ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการ ประกอบการของกองทรัสต์มีความ มั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจาย ความเสี่ยงของการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิง แหล่งรายได้ของกองทรัสต์ อันจะ ก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่ม ทุนครั้งที่หนึ่ง อาจมีราคาเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมิน ของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระเกินกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 8.62 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจาก เป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็น เจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม (value-added) ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอนาคตได้ - ราคาเข้าลงทุนเป็นราคาที่เหมาะสม ผลอยู่ในอัตราที่เป็นธรรม (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.3 ความ เห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับ ความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)
		<p>ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ กองทรัสต์ว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหาร</p>	<p>ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เข้าโครงการประเภทอาคาร</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่ เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกิน

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
		อสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลา การจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 30 ปี	คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ โรงงาน ที่พัฒนาขึ้นตามความ ต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมทั้งการให้บริการพัฒนา โครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูงภายใต้ โครงการ Warehouse Farm และ เป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว รวมถึงผู้บริหารเป็นผู้ที่มี ประสบการณ์ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี ดังนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ ปอเรชั่น จึงถือว่าเป็นบริษัทมี คุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์	อัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) - โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามปกติ ธุรกิจ (มีอัตราไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ /กองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อื่น) เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมี ประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการ บริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและ สมเหตุสมผล - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สิน ที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งใน ประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการ บริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงานด้าน ต่างๆที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคย กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดี

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
				<p>ที่สุดของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 30 ปีเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากดัตช์วีเอเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้นำด้านธุรกิจให้เข้าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการภายใต้กองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ยังข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
		<p>ดัตช์วีเอเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแก่กองทรัสต์ ในส่วนพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าดังนี้</p> <p>(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร พิจิตร ก.ม. 4) สำหรับพื้นที่</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีไม่มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดัตช์วีเอเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 160 บาท สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) และ 155 	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียง (ไม่ต่ำกว่า) อัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.3 สรุปสมมติฐานสำคัญ) และอัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่และการให้บริการในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายอื่น - ระยะเวลาการเช่า 3 ปี ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
		<p>อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี และพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>(4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย</p>	<p>บาท สำหรับโครงการ Mega Logistics Center (สระบุรี) เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่ม ซึ่งอัตราค่าเช่าดังกล่าวเท่ากับค่าเช่าที่ประมาณการไว้ หรือหากในช่วง 3 ปีดังกล่าว อัตราค่าเช่าต่ำกว่าตารางเมตรละ 160 บาท และ 155 บาท ตามลำดับ ดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 160 บาท และ 155 บาท ตามลำดับ</p> <p>- นอกจากนี้ ดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระเงินประกันจำนวน 12,435,555 บาท เพื่อเป็นประกันการชำระค่าเช่าอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) และโครงการ WHA</p>	<p>เช่าอาคารคลังสินค้า</p> <p>- การวางเงินประกันดังกล่าว เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า</p> <p>- อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดัตช์วีเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการ รวมทั้งระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาที่มีการดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับหน่วยงานการไฟฟ้า ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
		61) สำหรับพื้นที่อาคาร คลังสินค้าและสำนักงานที่มีผู้ เช่า 2 ราย โดยสัญญาเช่า หมดอายุลง และ (1) ไม่มีการ ต่ออายุ (2) ยังไม่มีการทำ สัญญากับผู้เช่ารายใหม่ สำหรับพื้นที่ดังกล่าว หรือ (3) มีการต่ออายุสัญญา หรือมี การทำสัญญากับผู้เช่าราย ใหม่แต่อายุสัญญามี ระยะเวลาน้อยกว่า 1 ปี ดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะ ชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่า เดิมบวกร้อยละ 10 เป็น ระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ สัญญาหมดอายุหรือจนกว่า จะมีผู้เช่าในระยะเวลา 1 ปี ดังกล่าว	Mega Logistics Center (สระบุรี) - พื้นที่หลังคาของอาคาร คลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม. 4) ยังไม่มีผู้เช่า และพื้นที่ หลังคาของอาคารโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) มีผู้เช่าไม่ครบเต็ม จำนวนพื้นที่ หากวันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนเพิ่มยังไม่มีผู้เช่าหลังคา ดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดั่งบลิว เอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็น ผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่ กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่ม ในอัตราที่เป็นไปตามที่ระบุใน สัญญาเช่ามาตรฐานของ ดั่งบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดย ระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อ	

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ตารางเมตรต่อเดือน และอัตรา ค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี	
2. บริษัท ดัปบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจ मेंท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของดัปบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้ - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ 	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท ดัปบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจमेंท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท ดัปบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจमेंท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดัปบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดัปบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจमेंท์ จำกัด ได้ - กรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดัปบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจमेंท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า 	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท ดัปบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจमेंท์ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย อัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ ● อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> ○ กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ○ กรณีทรัพย์สินอื่น- คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ ● อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ - โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นโครงสร้างที่ใช้ในปัจจุบันของการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่มี

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			และโรงงาน เป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท ดบลิเวอเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัดจึงมี ความเหมาะสมเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์	อยู่เดิม และเป็นไปตามปกติธุรกิจเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศและ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับอัตราค่าธรรมเนียมการ ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับ ค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์ในประเทศ
3. บริษัท ดบลิเวอเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกิจการร่วมค้าของ ดบลิเวอเอ คอร์ ปอเรชั่น โดยดบลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นร้อยละ 74.99 - ดบลิเวอเอ คอร์ ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดบลิเวอเอ คอร์ ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิด เป็นร้อยละ 99.99 ของ จำนวนหุ้นของผู้จัดการ กองทรัสต์ 	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอน สิทธิในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่ส่วน หลังคาของบริษัท ดบลิเวอเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด พื้นที่เช่ารวม 9,121 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61)	<ul style="list-style-type: none"> - การเข้าทำสัญญาโอนสิทธิใน การรับเงินค่าเช่าพื้นที่ส่วน หลังคาของบริษัท ดบลิเวอเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด เนื่องจากปัจจุบันบริษัท ดบลิเวอเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด ได้เช่าพื้นที่หลังคาของ โครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) จำนวน 9,121 ตารางเมตร โดยมี ระยะเวลาเช่า 25 ปี 1 เดือน เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 7 กรกฎาคม 2557 	<ul style="list-style-type: none"> - ราคาเช่าเป็นราคาที่สมเหตุสมผล โดยเป็นราคาต้นทุนที่ดบลิเวอเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงทุนเพื่อให้ครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความ พร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์เพื่อปล่อยเช่า และ เป็นราคาเช่าในอัตราเดียวกับที่กองทรัสต์ได้รับในการเช่าลงทุนใน ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
4. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/ หรือ บริษัทย่อยและ บริษัทร่วมของ ธนาคารกสิกรไทย	<ul style="list-style-type: none"> - ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ของทรัสต์ของ กองทรัสต์ โดยถือหุ้นใน สัดส่วนร้อยละ 99.99 ของ 	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ กองทรัสต์จะเข้ากู้ยืมเงินและให้ หลักประกันในการกู้ยืมเงินกับจาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย	<ul style="list-style-type: none"> - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ กองทรัสต์จะเข้ากู้ยืมเงินใน วงเงินรวมไม่เกิน 1,400 ล้าน บาท โดยเงื่อนไขของสัญญา เงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยและ 	<ul style="list-style-type: none"> - เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดย พิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์และ สถาบันการเงินอื่น เช่น อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ สัญญา เงินกู้ที่จะเข้าทำรายการจะมีเงื่อนไขไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากสถาบัน

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
จำกัด (มหาชน)	จำนวนหุ้นของทรัสต์	และบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ได้	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) เป็นไปตามอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.5 และอัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ต่อปีเว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้ และมีหลักประกันรวมถึงการจดจำนองที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนอาจรวมถึงอาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่หนึ่ง การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินโครงการวังน้อย	การเงินอื่น โดยในการในการพิจารณาเปรียบเทียบผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			61 การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข ในกรรมกรรมประกันภัย และสลัก หลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับ ผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัย ร่วม ยกเว้นกรรมกรรมประกันภัย ความรับผิดชอบบุคคลภายนอก การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขใน สัญญาเช่าและบริการของผู้เช่า ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุ เหลืออยู่มากกว่า 3 ปี และที่จะมี ในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี และหลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี)	
5. บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้น ของบริษัทหลักทรัพย์กสิกร ไทย จำกัด (มหาชน)	- บริษัทหลักทรัพย์กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะได้รับ ค่าธรรมเนียมจากการจัด จำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จะ จ่ายค่าธรรมเนียมการจัด จำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่บริษัท หลักทรัพย์กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อให้ การขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนใน ครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการ ขายสูงสุด	- อัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องภายใต้ การบริหารจัดการของทรัสต์ และเปรียบเทียบข้อเสนอจากบริษัท หลักทรัพย์อื่นโดยได้คำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือ หน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดย ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
6. บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กลีกร ไทย จำกัด	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำเงินสดที่ เหลือหลังการเข้าลงทุนใน ทรัพย์สินเพิ่มทุนครั้งหนึ่ง ลงทุน ในกองทุนรวมตลาดเงินที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ ดี	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด อาจ นำเงินสดที่เหลือหลังการเข้า ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มทุนครั้งที่ หนึ่ง ลงทุนในกองทุนรวมตลาด เงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหาร จัดการของทรัสต์ดี เพื่อหา ผลตอบแทนในระดับที่ไม่มีความ เสี่ยงมากนัก	- ผลตอบแทนที่ได้รับจากกองทุนรวมตลาดเงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การ บริหารจัดการของทรัสต์ดี และเปรียบเทียบข้อเสนอกับบริษัทจัดการ กองทุนอื่นโดยจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของ กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

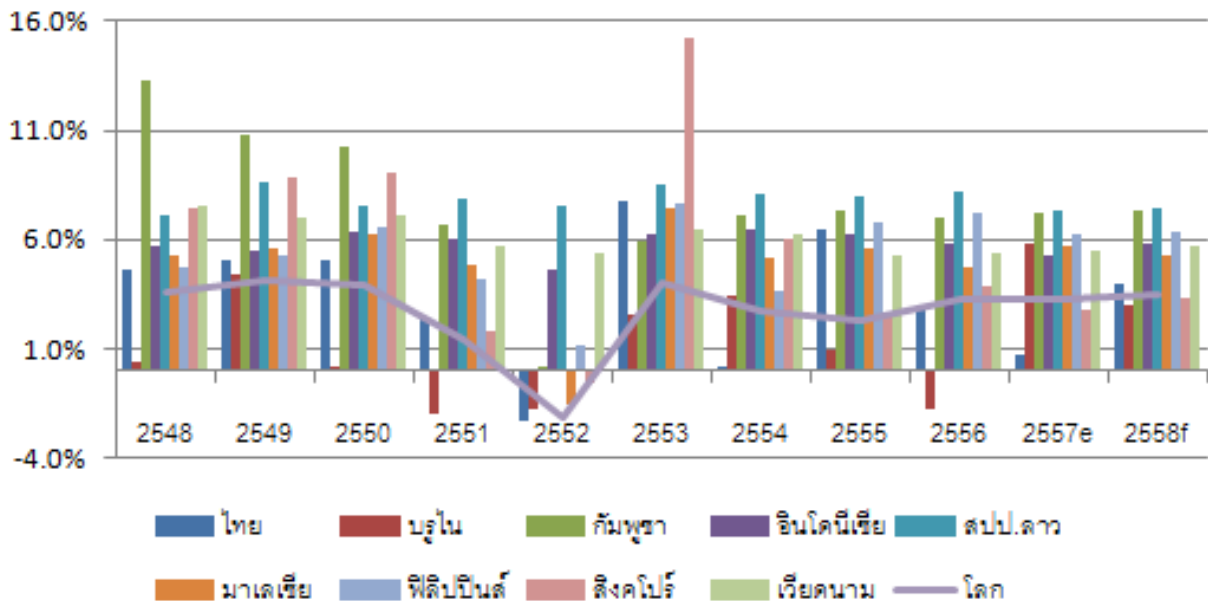
รายการระหว่างกันข้างต้น ถือว่าเป็นข้อมูลที่เปิดเผยไว้อย่างชัดเจนแล้วรายการดังกล่าวจึงจะเป็นรายการที่ไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก

7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจอาเซียน

กลุ่มประเทศอาเซียนเป็นกลุ่มเศรษฐกิจที่มีศักยภาพสูง จากอัตราการเติบโตเฉลี่ย 10 ปี ระหว่างปี 2548 - 2557 ที่สูงถึงร้อยละ 5.3 เทียบกับเศรษฐกิจโลกที่ร้อยละ 2.7 โดยเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศอาเซียนมีสัดส่วนในเศรษฐกิจโลกเพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 3 ในปี 2556 รวมถึงหากพิจารณาแนวโน้มเศรษฐกิจในอนาคตซึ่งธนาคารโลก (World Bank) ได้ประมาณการมูลค่าเศรษฐกิจโลกโดยรวมที่ร้อยละ 3.3 และ 3.5 ในปี 2557 และ 2558 ซึ่งมีอัตราการเติบโตน้อยกว่าเศรษฐกิจของประเทศในกลุ่มประเทศอาเซียน ซึ่งแม้ว่าในปี 2557 ประเทศไทยในฐานะสมาชิกในกลุ่มจะมีแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีตจากประเด็นปัญหาภายในด้านความไม่เสถียรทางการเมือง ซึ่งการเติบโตของภาคการส่งออกจากการเริ่มฟื้นตัวของประเทศพัฒนาแล้วยังไม่สามารถชดเชยภาคเศรษฐกิจอื่นได้ ทำให้ในปี 2557 ประเทศไทยมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจเพียงร้อยละ 0.7 เท่านั้น อย่างไรก็ตามการก่อกำเนิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asian Economic Community: AEC) ในปี 2558 ซึ่งทำให้สมาชิกในกลุ่มประเทศอาเซียนทั้ง 10 ประเทศ รวมตัวเป็นตลาดเดียวที่มีประชากรรวมกันถึง 600 ล้านคน จะเป็นอีกตัวเร่งที่จะทำให้กลุ่มประเทศอาเซียนรวมถึงประเทศไทยมีแนวโน้มทางเศรษฐกิจเชิงบวกในอนาคต

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกและกลุ่มประเทศสมาชิกหลักในอาเซียน ปี 2548 - 2558

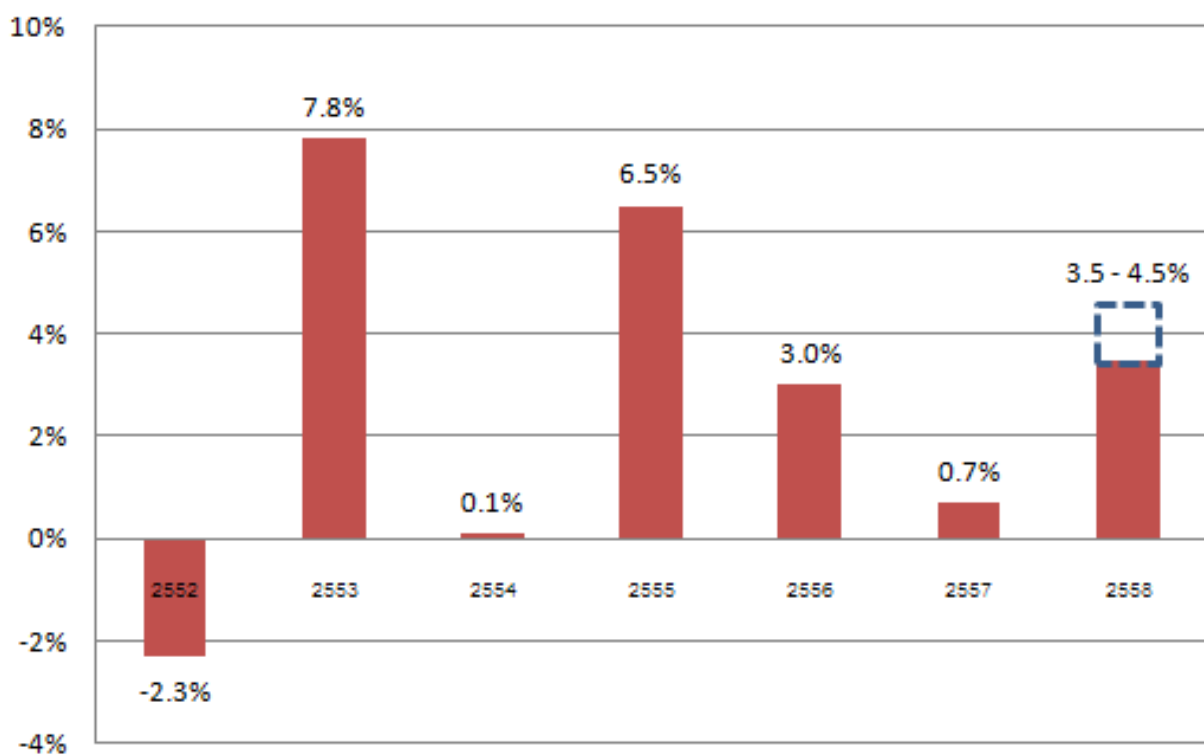


หมายเหตุ : e คือ ข้อมูลประมาณการ, f คือ ข้อมูลคาดการณ์อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ ไม่มีข้อมูลอัตราการเติบโตเศรษฐกิจประเทศพม่า
ที่มา : ธนาคารโลก (World Bank), กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF), และธนาคารเพื่อการพัฒนาเอเชีย (ADB)

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย

ในปี พ.ศ. 2557 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 0.7 ชะลอลงจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 2.9 สาเหตุจากการส่งออกสินค้าและบริการที่มีแนวโน้มหดตัวตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่ล่าช้า และความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวที่ลดลงในช่วงครึ่งปีแรกจากปัญหาความไม่สงบทางการเมือง นอกจากนี้ การใช้จ่ายภาครัฐยังค่อนข้างต่ำ โดยมีแนวโน้มฟื้นตัวในช่วงครึ่งปีหลัง อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่ได้รับความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุนที่ดีขึ้น

อัตราการเติบโตและประมาณทางเศรษฐกิจของประเทศไทย ปี 2552 - 2558



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

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี พ.ศ. 2558

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2558 คาดว่าจะมีการขยายตัวประมาณร้อยละ 2.0 - 3.2 โดยมีปัจจัยบวกมาจากการใช้จ่ายภาครัฐที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการลงทุนภาครัฐที่มีการเร่งรัดก่อนหน้าผูกพันภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 ประกอบกับมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลภายใต้คณะรัฐมนตรีชุดใหม่ที่เน้นกระตุ้นการลงทุนและการจ้างงาน เช่น โครงการ

ก่อสร้างทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (Motorway) การลงทุนของรัฐวิสาหกิจเพิ่มขึ้นในโครงการด้านสาธารณูปโภคของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ปัจจัยด้านภาคการท่องเที่ยวยังคงขยายตัวต่อเนื่อง แม้ในระยะสั้นได้รับผลกระทบจากเหตุระเบิดในกรุงเทพฯ แต่จำนวนนักท่องเที่ยวคาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้นและจะกลับมาเป็นปกติได้หลังจากบรรยากาศการท่องเที่ยวและความเชื่อมั่นนักท่องเที่ยวต่างชาติดีขึ้น นอกจากนี้ การอ่อนค่าของเงินหยวนกระทบการส่งออกของไทยไม่มากนักเนื่องจากค่าเงินบาทอ่อนค่าสอดคล้องกับค่าเงินสกุลอื่นในภูมิภาค

อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยลบซึ่งอาจส่งผลทำให้การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยพลัดเป้า จากปัจจัยเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงโดยเฉพาะจีนและเอเชีย มูลค่าการส่งออกที่ต่ำลงและปัญหาภัยแล้งในช่วงกลางปี 2558 ส่งผลกระทบต่อรายได้และต้นทุนความเชื่อมั่นของภาคครัวเรือนทำให้ภาคครัวเรือนเพิ่มความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ปัจจัยราคาน้ำมันที่ปรับตัวลดลงไม่สามารถกระตุ้นการบริโภคโดยรวมของภาคครัวเรือนได้มากนัก นอกจากนี้ อุปสงค์ทั้งภายในและภายนอกประเทศอยู่ในระดับต่ำส่งผลให้ภาคธุรกิจเลื่อนการลงทุนออกไป โดยเฉพาะการลงทุนในเครื่องจักรและอุปกรณ์เพื่อเพิ่มกำลังการผลิต แม้จะยังมีการลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนภาครัฐอยู่บ้าง

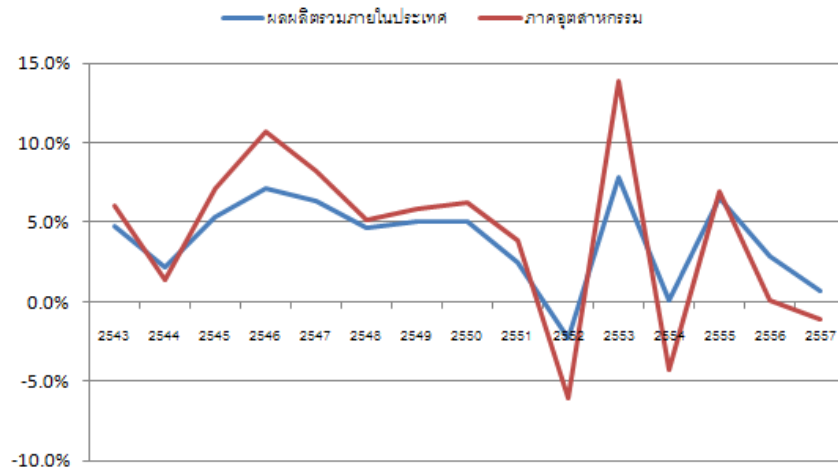
ประมาณการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทย ปี 2558

หน่วยงาน	บล.ภัทร	ศูนย์วิจัยกสิกร	ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์	สำนักงานเศรษฐกิจแห่งชาติ	ธนาคารโลก (World Bank)	ธนาคารแห่งประเทศไทย	ธนาคารพัฒนาเอเชีย (Asian Development Bank)	สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
การเติบโตเศรษฐกิจ ปี 2558	2.5%	2.8%	2.0-2.5%	2.7-3.2%	2.5%	2.7%	2.7%	3.0%

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

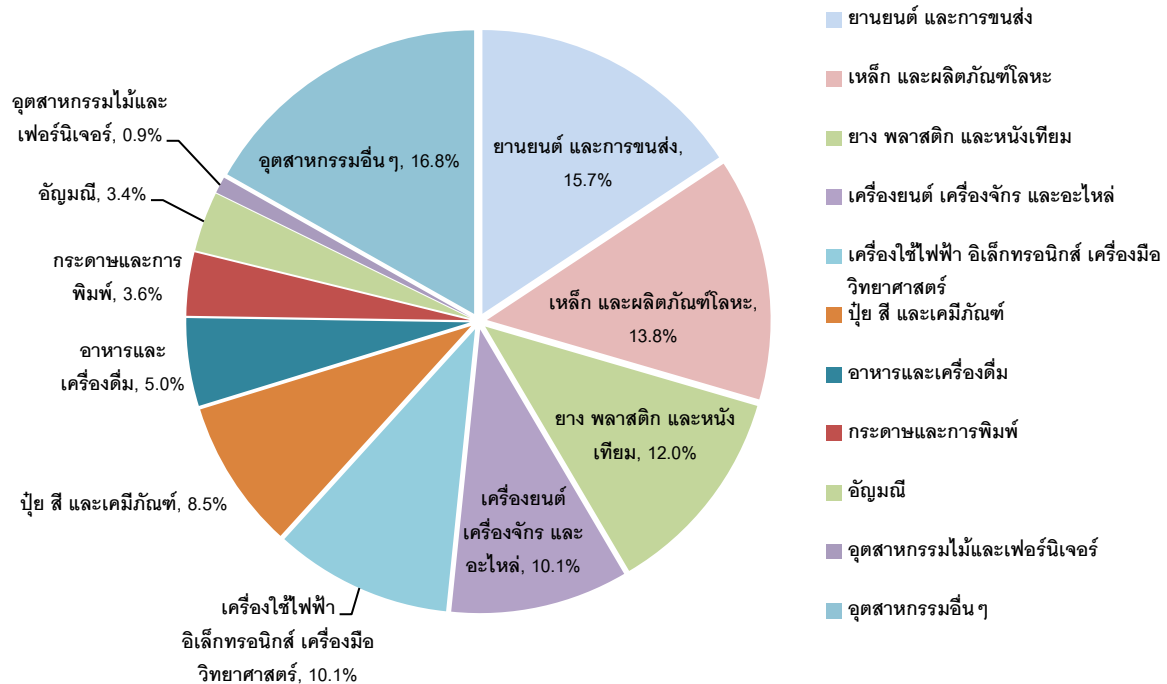
ในปี 2557 ภาคอุตสาหกรรมไทยมีมูลค่าประมาณ 3.95 ล้านล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 33 หรือ 1 ใน 3 ของมูลค่าเศรษฐกิจไทย โดยมูลค่าธุรกิจภาคอุตสาหกรรมมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงในอัตราที่สูงกว่ามูลค่าเศรษฐกิจรวม ตั้งแต่ปี 2543 ถึงปี 2557 มูลค่าธุรกิจในภาคอุตสาหกรรมมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 4.3 ต่อปี สูงกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยของมูลค่าเศรษฐกิจไทยที่อยู่ร้อยละ 3.9 ต่อปี จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าภาคอุตสาหกรรมเป็นภาคธุรกิจสำคัญที่เป็นตัวขับเคลื่อนของเศรษฐกิจไทยทั้งในแง่ของมูลค่าและแนวโน้มการเติบโต ซึ่งการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมเป็นอีกตัวชี้วัดที่สะท้อนแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้นของอุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งโรงงาน และคลังสินค้า

อัตราการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจไทย ปี 2543 - 2557



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สัดส่วนแสดงพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในปี 2557 จำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม

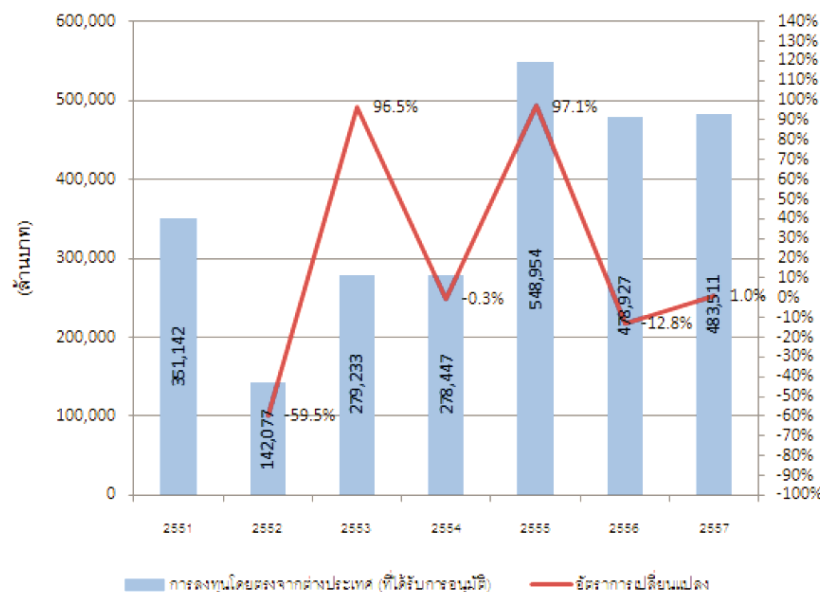


ที่มา: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ

หากพิจารณาการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ได้รับการอนุมัติ (Foreign Direct Investment Approved) พบว่าปริมาณการลงทุนในแต่ละปีมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โลกและในประเทศไทย เช่น เหตุการณ์วิกฤตเศรษฐกิจโลก และน้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทย แม้ว่าในสถานการณ์ปัจจุบันประเทศไทยจะประสบกับปัญหาในด้านความไม่เสถียรทางการเมืองที่เกิดขึ้นในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 แต่มูลค่าการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากปี 2556 อย่างไรก็ตามในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 เกิดความล่าช้าในการอนุมัติโครงการสนับสนุนการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) จากปัญหาทางการเมืองที่เกิดขึ้น

การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ได้รับการอนุมัติปี 2551 -2557



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า

ธุรกิจโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าเป็นที่นิยมของผู้ประกอบการที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย ที่ไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนการดำเนินงานและ ลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ลักษณะโรงงานโดยส่วนใหญ่เป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอย เพื่อใช้ เป็นสำนักงาน มักก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า โดยส่วนใหญ่โรงงานพัฒนาขึ้นเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีหลากหลายขนาด ตั้งแต่ต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร ไปจนถึงมากกว่า 10,000 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่โรงงานสำเร็จรูปมีขนาดประมาณ 1,500 - 3,000 ตารางเมตร พื้นที่โรงงานสามารถรองรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1-3 ตันต่อตารางเมตร สัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปส่วนใหญ่มีอายุสัญญา 3 ปี และ เปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกใน

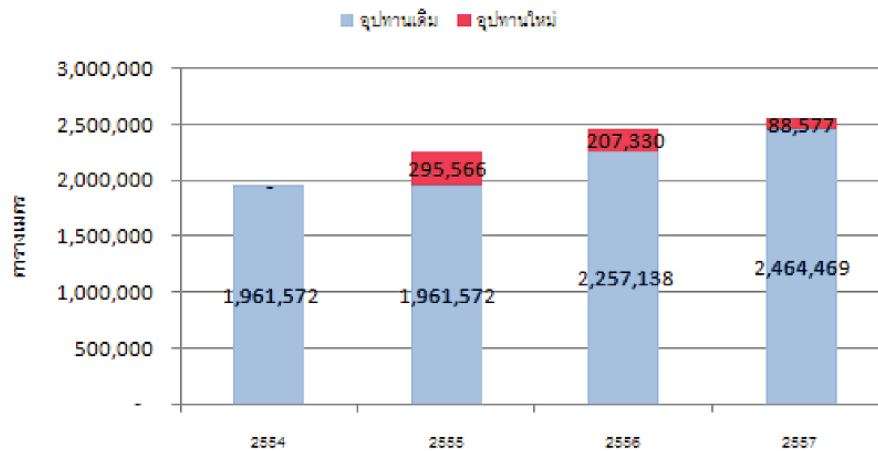
การต่อสัญญาเช่าได้อีก (Renewal Option) โดยทั่วไปเงินมัดจำในการทำสัญญาอยู่ที่ระหว่าง 3-6 เดือน ของค่าเช่าและค่าบริการ ตามแต่ตกลงกัน

ผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูป

ผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปในประเทศไทย แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้นอันได้แก่ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และอื่นๆ
 - บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม ระบบสาธารณูปโภคและอสังหาริมทรัพย์ โดยการพัฒนาที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ถนน ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ รวมถึงการให้บริการหลังการขายที่ดินให้แก่ ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ โดยปัจจุบัน บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้มีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่า สำหรับผู้ประกอบการทั้งไทยและต่างประเทศขนาดเล็ก และ ขนาดกลาง
2. ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อ หรือ เช่า จากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม อันได้แก่ บริษัท ไทคอน อินดัส เทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีวาทัย จำกัด และอื่นๆ
 - บริษัท ไทคอน อินดัส เทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้ เช่า ส่วนบริษัท ไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ต่อมาบริษัท ไทคอน อินดัส เทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมสนับสนุนการจัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นในเดือนเมษายน พ.ศ. 2548 ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน หรือ ทีฟันด์ (TFUND) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโรงงานสำเร็จรูปที่เป็นFreehold และ บริษัท ไทคอน อินดัส เทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ได้ร่วมจัดตั้ง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทีพาร์ค โลจิสติกส์ (TLOGIS) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับคลังสินค้าสำเร็จรูปที่เป็น Freehold และยังจัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัส เทรียล โกรท (TGROWTH) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูป ที่ถือกรรมสิทธิ์ในลักษณะสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold)

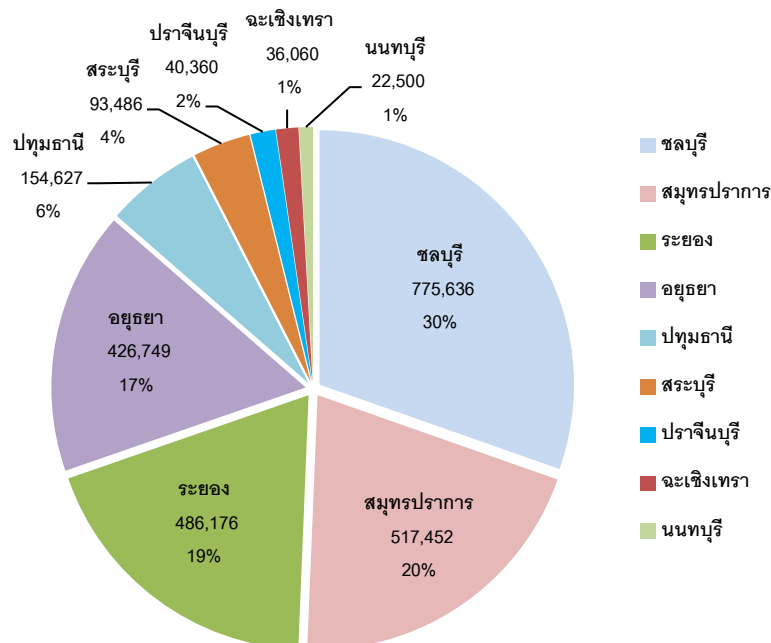
อุปทานโรงงานให้เช่า



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ปี 2557 พื้นที่ให้เช่าของโรงงานมีจำนวนทั้งสิ้น 2,553,046 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึง 88,577 ตารางเมตร หรือร้อยละ 3.6 โดยหลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ปี 2554 มีอุปทานเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดเจน โดยทำเลที่เพิ่มขึ้นนั้นส่วนใหญ่จะเป็นทำเลที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมเมื่อปี 2554 ผู้ประกอบการธุรกิจโรงงานให้เช่านั้นมีการสร้างโรงงานเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการในการใช้โรงงานอุตสาหกรรมที่เข้ามา

อุปทานโรงงานให้เช่า จำแนกตามจังหวัด



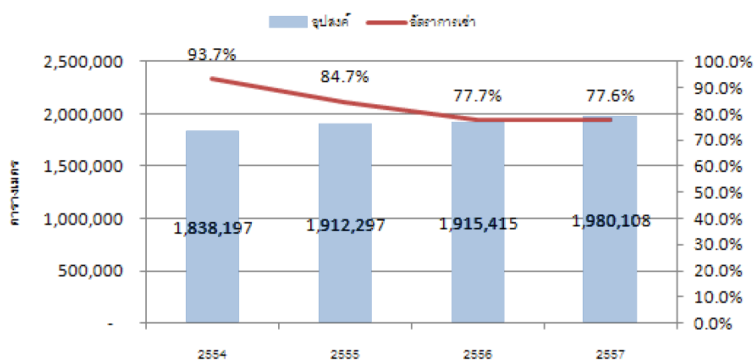
ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

พื้นที่ให้เช่าของโรงงานอุตสาหกรรมนั้นส่วนใหญ่จะอยู่ในจังหวัดชลบุรี 775,636 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 30 ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาอยู่ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ 517,452 ตารางเมตร หรือร้อยละ 20 และตามมาด้วยจังหวัดระยอง ร้อยละ 19 และจังหวัดอยุธยา ร้อยละ 17 โดยที่อุปทานในอีสเทิร์น ซีบอร์ด หรือจังหวัดชลบุรี และจังหวัดสมุทรปราการนั้น มีค่อนข้างสูงเนื่องจากเป็นทำเลหลักของนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง อีกทั้งเป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของอุตสาหกรรมยานยนต์ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมหลักของประเทศไทย

อุปทานโรงงานในอนาคต

จากแผนพัฒนาของผู้ประกอบการคาดการณ์ว่าอุปทานโรงงานให้เช่าในปี 2558 นั้น จะมีเพิ่มขึ้นมาประมาณ 150,000 ตารางเมตร ในทำเลจังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง

อุปสงค์ของโรงงานให้เช่า



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการใช้ ณ ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 77.6 ลดลงจาก ปี 2556 จากอุปทานพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น โดยพื้นที่เช่าหรืออุปสงค์นั้น เพิ่มขึ้นเช่นกัน ในปี 2557 นั้นอุปสงค์อยู่ที่ 1,980,108 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 64,693 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 3.4

อุปสงค์ และอัตราการใช้โรงงาน จำแนกตามจังหวัด

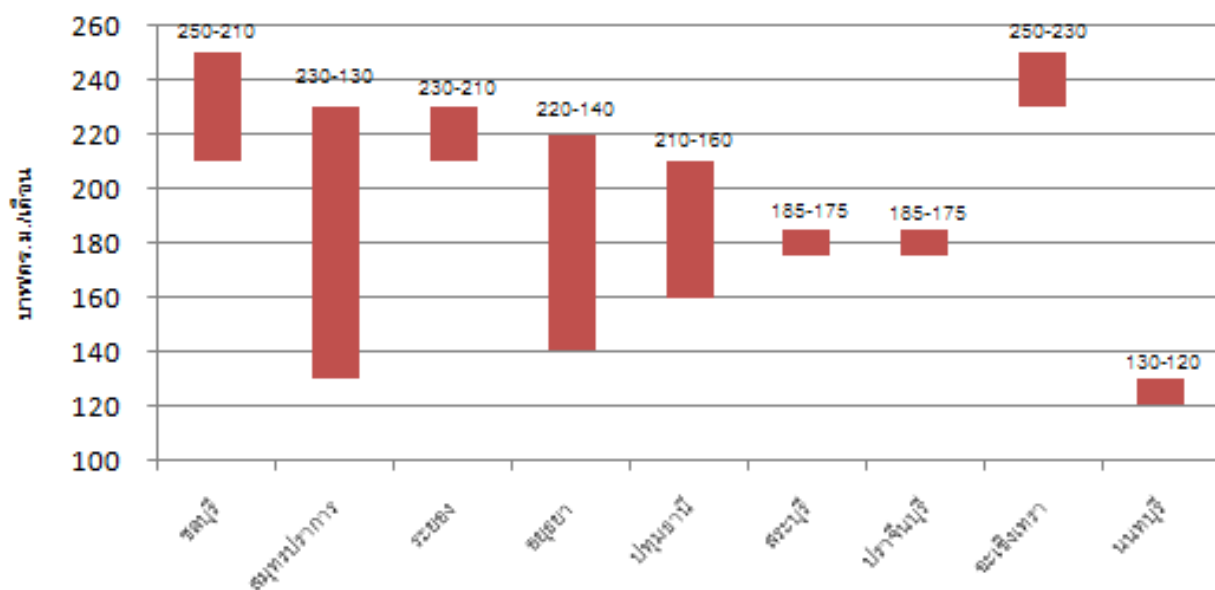
จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการใช้
ชลบุรี	775,636.00	721,461.00	93.00%
สมุทรปราการ	517,452.00	494,102.00	95.50%
ระยอง	486,176.00	304,080.00	62.50%
อยุธยา	426,749.00	240,010.00	56.20%
ปทุมธานี	15,627.00	113,177.00	73.20%
สระบุรี	93,486.00	42,749.00	45.70%

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
ปราชินบุรี	40,360.00	18,000.00	44.60%
ฉะเชิงเทรา	36,060.00	24,030.00	66.60%
นนทบุรี	22,500.00	22,500.00	100.00%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการเช่าในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดสมุทรปราการ อยู่ที่ร้อยละ 93 และร้อยละ 95.5 ตามลำดับโดยทำเลอีสเทิร์น ซีบอร์ดหรือในจังหวัดชลบุรี นั้น มีความต้องการเช่าพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมสูง เนื่องจากทำเลนี้มีนิคมอุตสาหกรรมใหญ่ๆ อย่างเช่น นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมเหมราช นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองและอื่นๆ อีกทั้งยังใกล้ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง

ราคาค่าเช่าของโรงงานให้เช่า จำแนกจังหวัด



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าโรงงานที่สูงที่สุดอยู่ในจังหวัดชลบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทราที่ 250 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมาคือ จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดระยอง ที่มีค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 230 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และจังหวัดอุดรธานี มีอัตราค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 220 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยทำเลจังหวัดชลบุรี ฉะเชิงเทรา สมุทรปราการ และระยอง มีค่าเช่าที่สูงขึ้นนับตั้งแต่เหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 และมีโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมากที่ได้ย้ายฐานการผลิตมาในบริเวณทำเลนี้

แนวโน้มตลาดโรงงานอุตสาหกรรม

ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมมีอุปสงค์ที่ดี จากการเติบโตของอุปสงค์ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคตจากบริษัทในประเทศและบริษัทต่างชาติทั้งขนาดเล็ก กลาง และใหญ่ ความต้องการพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมที่มากขึ้น และการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์ จากโครงการอีโคคาร์เฟส 2 (Eco Car Phase 2) ซึ่งนักลงทุนต่างชาติมองประเทศไทยเป็นฐานการผลิตที่สำคัญ ประเทศไทยยังคงเป็นแหล่งการลงทุนและการผลิตที่น่าดึงดูด จากข้อได้เปรียบในเรื่องของระบบสาธารณูปโภคที่ดี ทำเลที่ตั้งแรงงาน ทักษะแรงงาน และระบบการเงินการธนาคาร อีกทั้งแผนยุทธศาสตร์การส่งเสริมการลงทุนแบบใหม่จะบังคับใช้ในปี 2558 ที่สอดคล้องกับการเปิดประชาคมอาเซียน และคาดว่าจะให้ผลลัพธ์ที่ดี ตามที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนวางไว้

ตลาดคลังสินค้าเช่า

ผู้พัฒนาค้างสินค้าให้เช่าประกอบด้วย กลุ่มหลัก 2 กลุ่มดังนี้

1. ผู้พัฒนาค้างสินค้านำรายได้ใหญ่ หมายถึง บริษัทที่ดำเนินการพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าในบริเวณที่ต่างๆหลากหลายทำเลทั้งประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูป และสร้างตามความต้องการของผู้เช่าหรือ built-to-suit โดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทดังกล่าวได้แก่

* บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน) ผู้พัฒนา คลังสินค้า-ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานระดับพรีเมียม โดยสร้างและออกแบบให้มีมาตรฐานและคุณภาพตามความต้องการของลูกค้าโดยเฉพาะ (Built-to-suit) ปัจจุบันโครงการที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มบริษัท WHA มีจำนวน 17 โครงการ พื้นที่รวมกว่า 1,000,000 ตารางเมตร

* บริษัท ไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาค้างสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ต่อมา บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมสนับสนุนการจัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ขึ้นในเดือนเมษายน พ.ศ. 2548 ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน หรือ ทีฟันด์ (TFUND) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโรงงานสำเร็จรูปที่เป็น Freehold และ บริษัทไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ได้ร่วมจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทีพาร์ค โลจิสติกส์ (TLOGIS) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับคลังสินค้าสำเร็จรูปที่เป็น Freehold และยังจัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนอินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่ถือกรรมสิทธิ์ในลักษณะสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold)

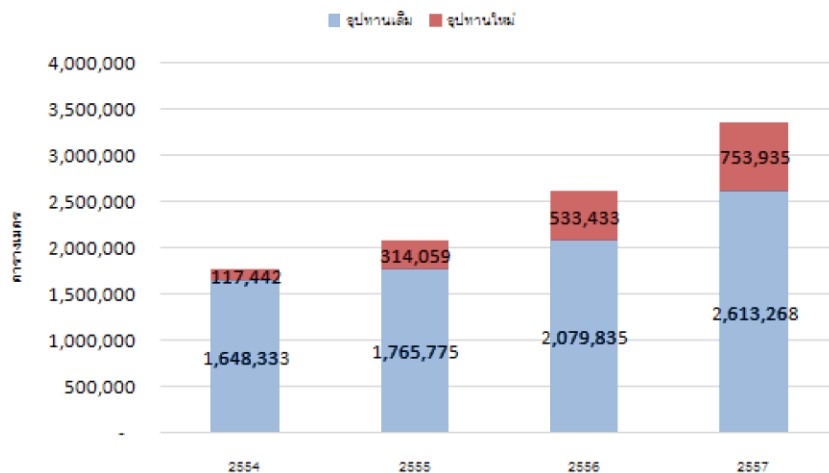
2. ผู้พัฒนาค้างสินค้านำรายย่อย หมายถึง บริษัทที่ดำเนินการพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าขนาดกลางและเล็กโดยเน้นพัฒนาในบริเวณทำเลที่มีความเชี่ยวชาญหรือเฉพาะเจาะจง โดยส่วนใหญ่จะเป็นประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูป บริษัทดังกล่าวได้แก่

* ทิพย์ โฮลดิ้ง หมายถึง บริษัท ทิพย์ โฮลดิ้ง จำกัด ผู้พัฒนาโครงการโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ในจังหวัดสมุทรปราการ โดยเป็นโครงการสร้างเสร็จพร้อมเช่าเป็นส่วนใหญ่ และพัฒนามาบนที่ดินของทางบริษัทเอง ซึ่งมีลูกค้าทั้งที่เป็นผู้ผลิตทั้งในประเทศและต่างประเทศ ในอุตสาหกรรมหลากหลาย เช่น อากาศยาน ชิ้นส่วนยานยนต์ เสื้อผ้า เครื่องสำอางค์ อิเล็กทรอนิกส์ อาหารและเครื่องดื่ม ของใช้ในบ้าน เฟอร์นิเจอร์ และโลจิสติกส์และการขนส่งสินค้า

* ศิริโกมล โฮลดิ้ง หมายถึง บริษัท ศิริโกมล โฮลดิ้ง จำกัด หรือเอสเคเอช แวร์เฮาส์ ผู้พัฒนาโครงการโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งในรูปแบบโครงการสร้างเสร็จพร้อมเช่า และสร้างตามความต้องการของลูกค้าโดยเฉพาะ (Built-to-suit) โดยมีการพัฒนาในทำเลตามถนนบางนา-ตราด และถนนเทพารักษ์

* โชติธณวัฒน์ หมายถึง บริษัท โชติธณวัฒน์ จำกัด (Chodthanawat Co., Ltd.) บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในเครือ K.Group พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคลังสินค้าให้เช่าโกดัง โรงงาน โรงงานสำเร็จรูปครบวงจรในหลายพื้นที่ เช่น บางนา-ตราด พระราม 2 ลาดกระบัง (คลองกรุง) และ ในจังหวัดระยอง

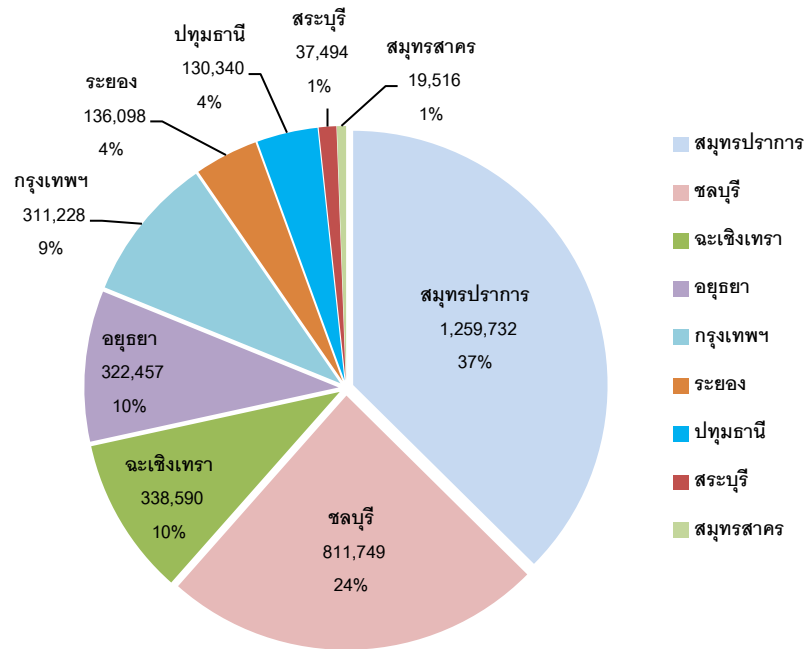
อุปทานคลังสินค้าให้เช่า



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี 2557 อุปทานพื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้ามีจำนวนทั้งสิ้น 3,367,203 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ถึง 753,935 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 28.9 โดยอุปทานที่เกิดขึ้นใหม่ นั้นส่วนใหญ่จะเป็นคลังสินค้าในบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ กรุงเทพฯ และนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ

อุปทานคลังสินค้าให้เช่า จำแนกตามจังหวัด



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

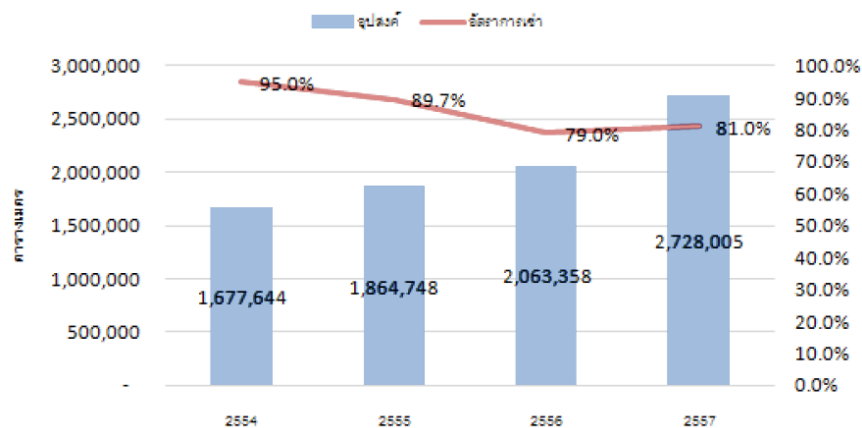
พื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้านั้นส่วนใหญ่จะอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ 1,259,732 ตารางเมตรคิดเป็นร้อยละ 37 ของพื้นที่ทั้งหมด เนื่องจากในจังหวัดสมุทรปราการ นี้ได้ประโยชน์จากทำเลที่ใกล้กรุงเทพฯ ท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ และนิคมอุตสาหกรรมอีกหลายแห่ง จังหวัดชลบุรีก็เป็นทำเลหนึ่งที่สำคัญสำหรับธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ 933,315 ตารางเมตร หรือร้อยละ 28 เนื่องด้วยทำเลจังหวัดชลบุรีหรืออีสเทิร์น ซีบอร์ด นั้นใกล้แหล่งขนส่งกระจายสินค้าอย่างท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง และฐานการผลิตอุตสาหกรรมรถยนต์ในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ตามด้วยจังหวัดอยุธยาร้อยละ 10 และฉะเชิงเทรา ร้อยละ 10

อุปทานคลังสินค้าในอนาคต

นับตั้งแต่ห้าทศวรรษในปี 2554 ความต้องการพื้นที่คลังสินค้านั้นเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในบริเวณทำเลที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม อย่างเช่น จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดชลบุรี ซึ่งผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านอุตสาหกรรมหันมาสนใจลงทุน

คาดการณ์ว่าในปี 2558 นั้น จะมีอุปทานคลังสินค้าประมาณ 300,000 ตารางเมตร และประมาณ 200,000 ตารางเมตรหรือร้อยละ 66.7 นั้นจะอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ที่ซึ่งได้รับความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าค่อนข้างสูง

อุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2557 พื้นที่คลังสินค้าที่มีการเช่ามีทั้งหมดทั้งสิ้น 2,311,075 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว 664,647 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 32.2 นับว่าการเติบโตของอุปสงค์นั้นสูงกว่าการเติบโตของอุปทาน ทำให้อัตราการเช่ามีการปรับตัวสูงขึ้นจากปีที่ผ่านมา อัตราการใช้ ณ ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 81 โดยมีการปรับตัวสูงขึ้นจากปีที่ผ่านมา

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาแนวโน้มตั้งแต่ปี 2554 นั้น อัตราการใช้มีแนวโน้มลดลงเนื่องจากมีจำนวนอุปทานมากขึ้น โดยเฉพาะในทำเลจังหวัดสมุทรปราการ ฉะเชิงเทรา และชลบุรี

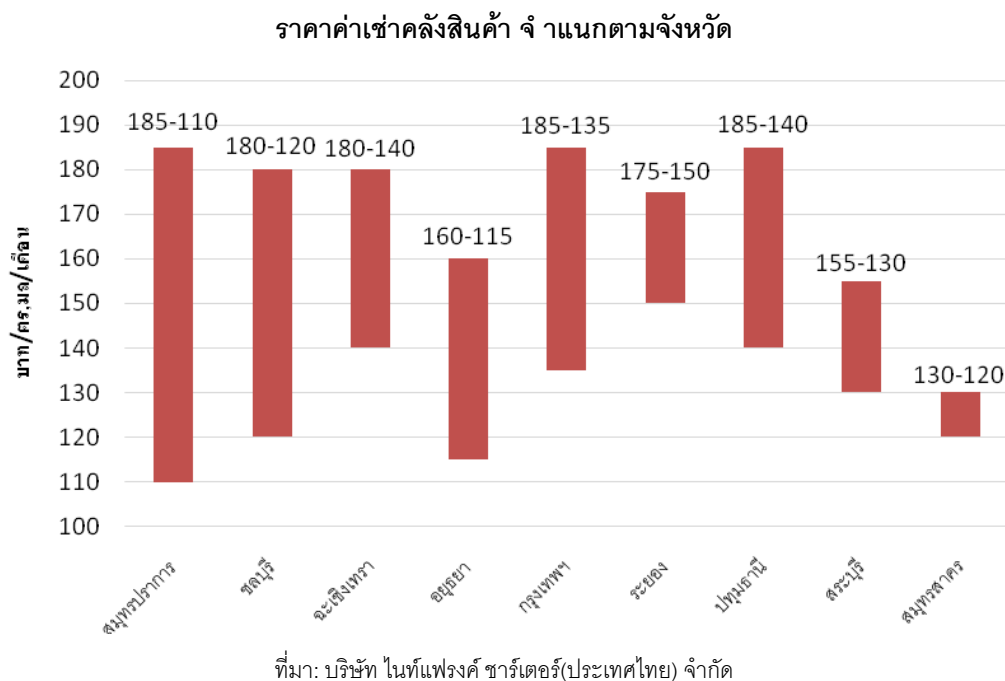
อุปสงค์ และอัตราการใช้ จำแนกตามจังหวัด

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการใช้
สมุทรปราการ	1,259,732	1,079,975	85.7%
ชลบุรี	811,749	529,688	65.3%
ฉะเชิงเทรา	338,590	295,264	87.2%
อยุธยา	322,457	273,899	84.9%
กรุงเทพฯ	311,228	305,205	98.1%
ระยอง	136,098	62,985	46.3%
ปทุมธานี	130,340	129,080	99.0%
สระบุรี	37,494	22,567	60.2%
สมุทรสาคร	19,516	14,433	74.0%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

จังหวัดสมุทรปราการ มีอุปสงค์หรือพื้นที่ที่ถูกเช่าสูงที่สุดที่ 1,079,975 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ที่ร้อยละ 85.7 ตามมาด้วยอุปสงค์ในจังหวัดชลบุรีที่ 529,688 ตารางเมตรหรืออัตราการใช้ที่ร้อยละ 65.3 อัตราการใช้ในทำเลอีสเทิร์น ซีบอร์ดหรือ

ในจังหวัดชลบุรี และระยอง นั้นมีอัตราการเช่าที่ต่ำที่ร้อยละ 65.3 และร้อยละ 46.3 เนื่องจากอุปทานในช่วงปี 2555 - 2556 นั้นมีการเติบโตสูงในบริเวณนี้ ทำให้อัตราการเช่านั้นลดลงไป



ค่าเช่าคลังสินค้าสูงสุดอยู่ที่ 185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากในจังหวัดสมุทรปราการ กรุงเทพฯ และปทุมธานี ตามราคาเช่า 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในจังหวัดชลบุรี และฉะเชิงเทรา

ทั้งนี้ ในแต่ละจังหวัดนั้นค่าเช่าคลังสินค้าในตลาดค่อนข้างหลากหลายจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเล สภาพอาคาร อายุ อาคาร และลักษณะโครงสร้าง

แนวโน้มตลาดคลังสินค้า

อุปทานคลังสินค้าให้เช่าในอนาคตเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะบนทำเลจังหวัดสมุทรปราการและจังหวัดชลบุรี จากแผนการพัฒนาของผู้ประกอบการพัฒนาอาคารคลังสินค้า ในขณะที่อุปสงค์ก็เพิ่มขึ้นมากเช่นกันจากความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในอนาคตตามแผนการระบบโลจิสติกส์เพื่อลดต้นทุนของระบบขนส่งเนื่องจากประเทศไทยได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งอยู่บนศูนย์กลางระหว่าง ประเทศกัมพูชา ลาว พม่า และมาเลเซีย และเป็นศูนย์กลางการขนส่งที่มีบทบาทสำคัญต่อประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือ AEC ในอนาคต อย่างไรก็ตามจากอุปทานที่เพิ่มสูงขึ้นนี้ ทำให้การแข่งขันในธุรกิจคลังสินค้าให้เช่านั้นสูงขึ้น การปรับตัวขึ้นของราคาเช่าเช่านั้นจึงเป็นไปได้ยาก

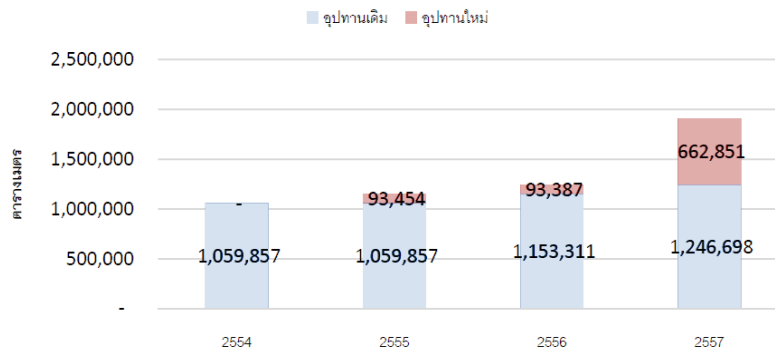
ตลาดคลังสินค้าให้เช่าบริเวณตะวันออกของกรุงเทพฯ (สุวรรณภูมิ- บางปะกง)

นิยามและขอบเขตการศึกษา

พื้นที่สำรวจ

บริเวณด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ หรือสุวรรณภูมิ-บางปะกง ประกอบด้วยบริเวณ ถนนลาดกระบังใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ จังหวัดสมุทรปราการทั้งจังหวัด ไปจนถึงอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

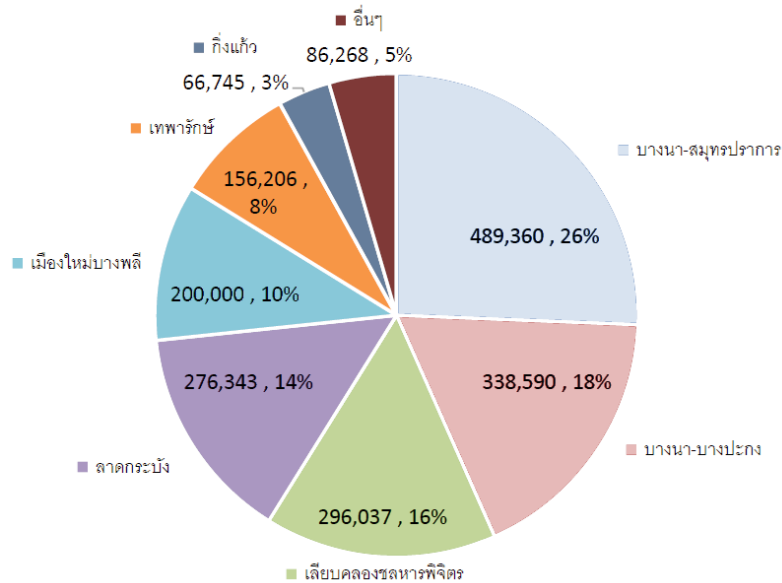
อุปทานของคลังสินค้าให้เช่าในท่าเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2557 อุปทานคลังสินค้าให้เช่าบริเวณสุวรรณภูมิ-บางปะกง อยู่ที่ 1,909,549 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึง 662,851 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 53.2 นับว่าปี 2557 นี้ อุปทานคลังสินค้านั้นเพิ่มขึ้นสูงมากจากการพัฒนาของผู้ประกอบการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่ารายใหญ่ และทำเลนี้เองเป็นทำเลที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมใหญ่เมื่อปี 2554 จากเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาคลังสินค้านี้มีความสนใจในทำเลดังกล่าว และมีการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อรองรับความต้องการในการใช้พื้นที่เก็บสินค้าที่มีมากขึ้นในบริเวณนี้

อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า ในท่าเลสุวรรณภูมิ -บางปะกง จำแนกตามทำเลที่ตั้ง



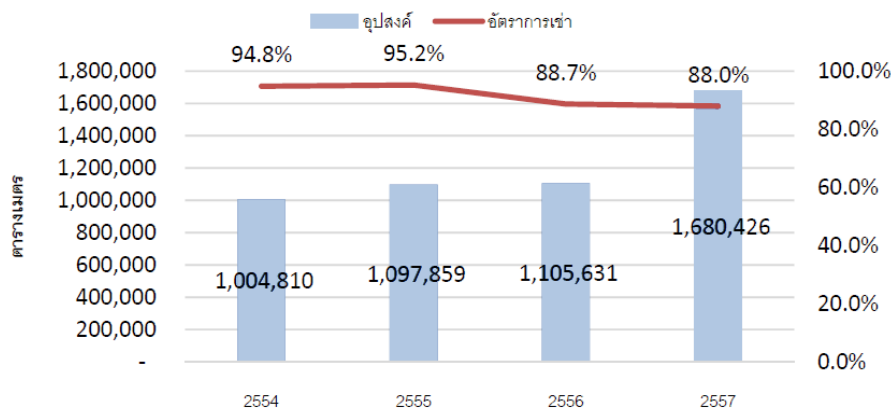
ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานคลังสินค้าส่วนใหญ่นั้น ตั้งอยู่บนถนนบางนาเป็นหลักโดยจะอยู่ในท่าเลบางนา-สมุทรปราการถึงร้อยละ 26 หรือ 489,360 ตารางเมตร รองลงมาอยู่ในท่าเลบางนา-บางปะกง ร้อยละ 18 หรือ 338,590 ตารางเมตร ตามมาด้วยท่าเลเลียบคลองชลหารพิจิตร 296,037 ตารางเมตร หรือร้อยละ 16 จากข้อมูลดังกล่าวทำให้เห็นได้ว่าบนถนนบางนานั้นเองเป็นถนนเส้นที่ได้รับความนิยมต่อการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า เนื่องจากถนนดังกล่าวเป็นถนนที่เชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพฯ นิคมอุตสาหกรรมใหญ่หลายแห่ง ไปจนถึงทางไปท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง

อุปทานคลังสินค้าในอนาคต

จากแผนพัฒนาของผู้ประกอบการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า ในท่าเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง คาดว่าจะมีคลังสินค้าเกิดขึ้นมาใหม่ประมาณ 200,000 ตารางเมตร ในปี 2558

อุปสงค์ และอัตราการเช่าของคลังสินค้าให้เช่า ในท่าเล สุวรรณภูมิ-บางปะกง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าในบริเวณพื้นที่ที่ศึกษานั้นสูงถึง 1,680,426 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาถึง 574,795 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 52 อย่างไรก็ตามในช่วงที่ผ่านมา พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าหรืออุปสงค์เพิ่มขึ้นสูงในปี 2557 ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานคลังสินค้าให้เช่าที่มีการสร้างใหม่ในบริเวณนี้ ขณะที่อุปสงค์นั้นก็ได้เพิ่มขึ้นตามอุปทานเช่นกัน ส่งผลให้อัตราการเช่ายังคงอยู่ในระดับที่สูง แสดงถึงความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นในท่าเลนี้เช่นกัน

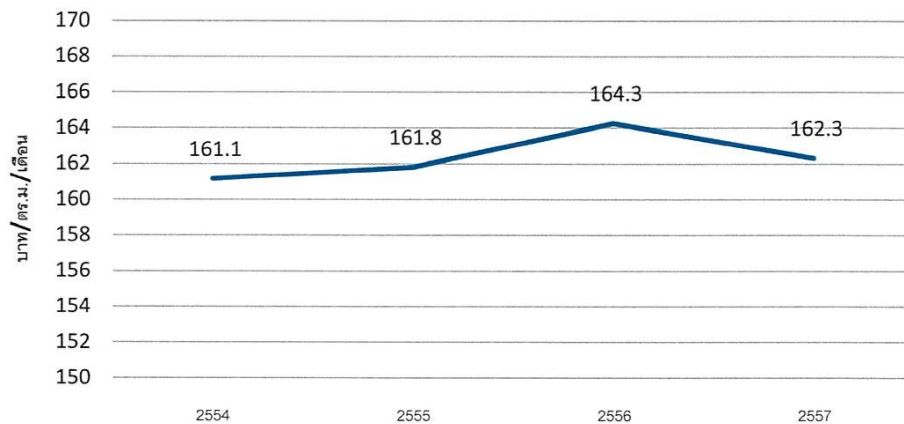
อุปสงค์ และอัตราการเช่าของคลังสินค้า ในท่าเล สุวรรณภูมิ-บางปะกง จำแนกตาม ท่าเล ที่ตั้ง

ท่าเล	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่าพื้นที่
บางนา-สมุทรปราการ	489,360	416,022	85.0%
บางนา-บางปะกง	338,590	295,246	87.2%
เลียบคลองชลหารพิจิตร	296,037	231,416	78.2%
ลาดกระบัง	276,343	273,343	98.9%
เมืองใหม่บางพลี	200,000	187,994	94.0%
เทพารักษ์	156,206	138,392	88.6%
กิ่งแก้ว	66,745	59,173	88.7%
อื่นๆ	86,268	78,841	91.4%
รวม	1,909,550	1,680,426	88.0%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

สมุทรปราการมีอุปสงค์สูงที่สุดที่ 416,022 ตารางเมตร หรืออัตราการเช่าที่ร้อยละ 85 ตามมาด้วยท่าเลบางนา-บางปะกง 295,246 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 87.2 และท่าเลบนถนนลาดกระบัง 273,343 ตารางเมตร หรืออัตราการเช่าที่ร้อยละ 98.9 อัตราการเช่าในแต่ละท่าเลนั้นไม่มีความแตกต่างกันมากนัก โดยแต่ละท่าเลดังกล่าวนี้ไม่มีความแตกต่างกันมากในเรื่องของระยะทางสู่สถานที่สำคัญ เช่น กรุงเทพฯ นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ และท่าเรือแหลมฉบัง

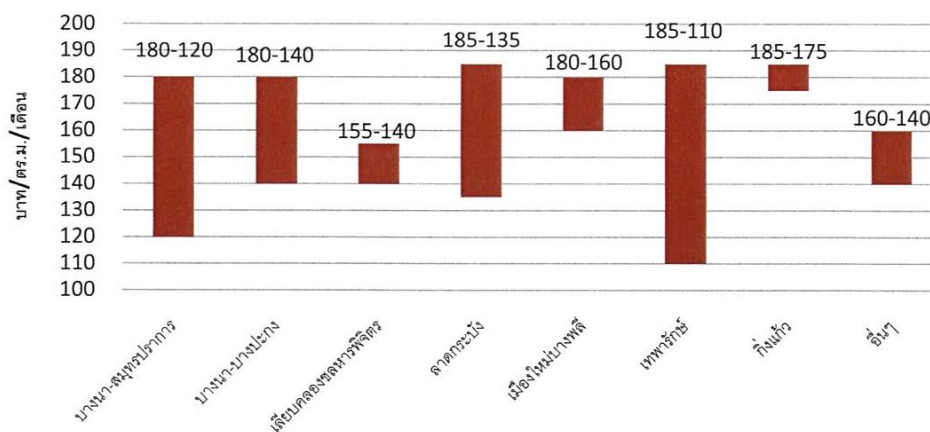
ราคาเช่าคลังสินค้า ในทำเล สุวรรณภูมิ -บางปะกง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ในทำเล สุวรรณภูมิ-บางปะกง ราคาเช่าเฉลี่ย ณ ปัจจุบันอยู่ที่ 162.3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 1.2 จากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นมากในบริเวณนี้

ราคาเช่าคลังสินค้า ในทำเล สุวรรณภูมิ- บางปะกง จำแนกตาม ทำเล ที่ตั้ง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ราคาเช่าของคลังสินค้าในทำเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง สูงสุด อยู่ที่ทำเลบนถนนลาดกระบังเทพารักษ์ และถนนกิ่งแก้วที่ 185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีราคาที่หลากหลายขึ้นอยู่กับการปัจจัย อย่างเช่น ทำเล ที่ตั้ง รูปแบบคลังสินค้า การรับน้ำหนักของพื้นที่และโครงสร้างอาคาร และอายุอาคาร

ภาพรวมตลาดคลังสินค้าให้เช่า บริเวณตะวันออกของกรุงเทพฯ(สุวรรณภูมิ- บางปะกง)

ทำเลบริเวณตะวันออกของกรุงเทพฯ(สุวรรณภูมิ- บางปะกง) เป็นทำเลที่ได้รับความนิยมสูงจากผู้เช่าทั้งในประเทศและต่างประเทศ และมีอุปสงค์และอัตราการเช่าที่สูง ทำเลนี้ได้ประโยชน์จากระบบขนส่งบนถนนบางนา- ตราด ที่เชื่อมต่อเมือง

หลวง และนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ยิ่งไปกว่านั้นผู้ประกอบการพัฒนาลังสินค้ามีแผนการพัฒนาลังสินค้าในย่านนี้อย่างต่อเนื่องและชัดเจน ทำให้อุปทานใหม่ในอนาคตเพิ่มขึ้นมาก เพื่อรองรับความต้องการพื้นที่คลังสินค้า ราคาเช่าคลังสินค้าในย่านนี้ คาดการณ์ว่าจะคงที่ เนื่องจากอุปทานที่เข้ามาใหม่นั้นมีจำนวนมาก ทำให้เกิดการแข่งขันทางด้านราคา การปรับตัวขึ้นของราคาเช่าจึงเป็นไปได้ยาก

ตลาดคลังสินค้าให้เช่า บริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร

นิยามและขอบเขตการศึกษา

ถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร



ถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร(ถนนคลองระบายน้ำ สุวรรณภูมิ) เป็นถนนตัดใหม่เมื่อประมาณปี 2551- 2552 เปิดให้บริการประมาณปี2554 และเป็นถนนโครงการระบายน้ำจากสุวรรณภูมิ ตัดจากถนนบางนา-ตราด ที่กม.19 ไปยังถนนเทพารักษ์ และถนนสุขุมวิท ขนานกับคลองชลหารพิจิตร เป็นถนน 4 เลน มีความกว้างของถนนประมาณ 22 เมตร มีความยาวประมาณ 11.8 กิโลเมตร โดยคลองชลหารพิจิตรเป็นคลองขุดใหม่เพื่อระบายน้ำลงสู่อ่าวไทย มีสถานีสูบน้ำจากโครงการระบายน้ำบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิ

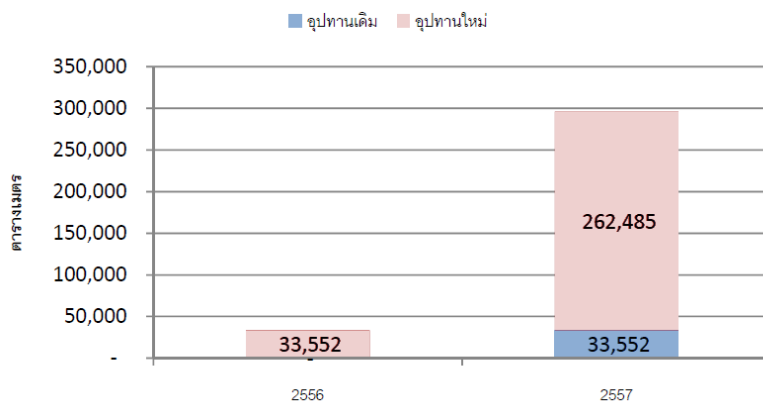


ถนนเส้นนี้เป็นถนนใหม่ที่อยู่ในระยะหลังๆนั้น ผู้ประกอบการนั้นมีการเข้าไปซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโรงงานและคลังสินค้าเป็นจำนวนมาก มีการคมนาคมที่สะดวกจากถนนบางนา-ตราด ที่มีสะพานทางหลวงข้ามถนนเทพารักษ์

พื้นที่สำรวจ

บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ บางนา กม.19 ขาเข้า บนถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร ตั้งแต่จุดตัดที่ถนนบางนา-ตราด ถนนเทพารักษ์ ไปจนถึงถนนสุขุมวิท

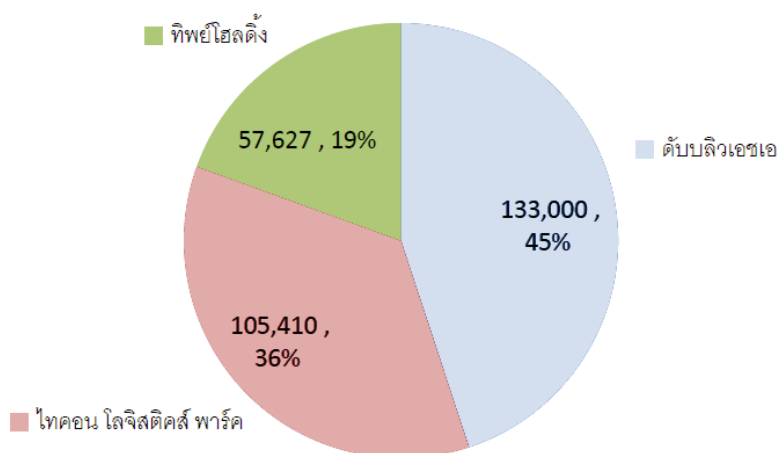
อุปทานคลังสินค้าให้เช่า บริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2557 อุปทานคลังสินค้าบริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร มีจำนวน 296,037 ตารางเมตร อุปทานใหม่เกิดขึ้นในปี 2557 จำนวน 262,485 ตารางเมตร คลังสินค้านี้มีพื้นที่ใหม่เพิ่งเริ่มมีการสร้างเพื่อปล่อยเช่าในปี 2556 มีผู้พัฒนา 3 รายคือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน) (WHA) บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (TPARK) และ บริษัท ทิพย์ โฮลดิ้ง จำกัด

อุปทานคลังสินค้า บริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร จำแนกตามผู้ประกอบการ



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ มีสัดส่วนอุปทานคลังสินค้าที่สูงที่สุดที่ 133,000 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 45 ตามมาด้วย บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ที่จำนวน 105,410 ตารางเมตร หรือร้อยละ 36 และบริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง ที่มีคลังสินค้าให้เช่า 57,627 ตารางเมตร หรือร้อยละ 19

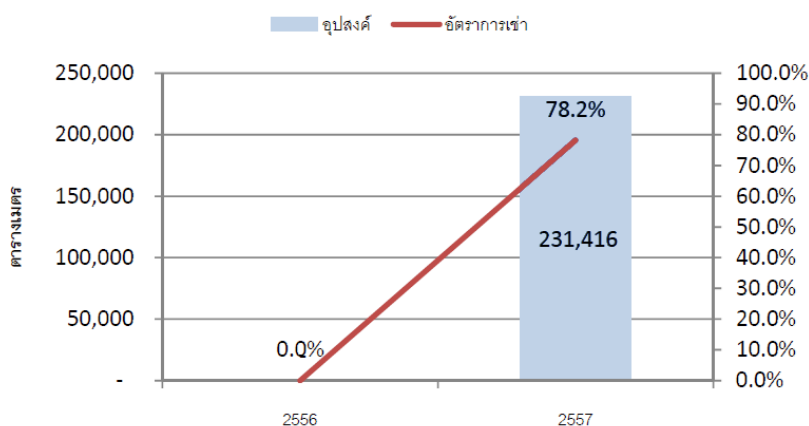
อุปทานในอนาคต บริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร

ผู้ประกอบการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	คาดว่าจะเสร็จปี
ดับบลิวเอชเอ	48,000	2558
ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค	150,000	ไม่ระบุ
ทิพย์โฮลดิ้ง	30,000	2558

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2558 นั้น คาดการณ์ว่าบนถนนเลียบคลองชลหารพิจิตรจะมีโครงการคลังสินค้าให้เช่าเกิดขึ้นมาใหม่ประมาณกว่า 120,000 ตารางเมตรจากผู้ประกอบการพัฒนาคลังสินค้ารายเดิมบนทำเลนี้

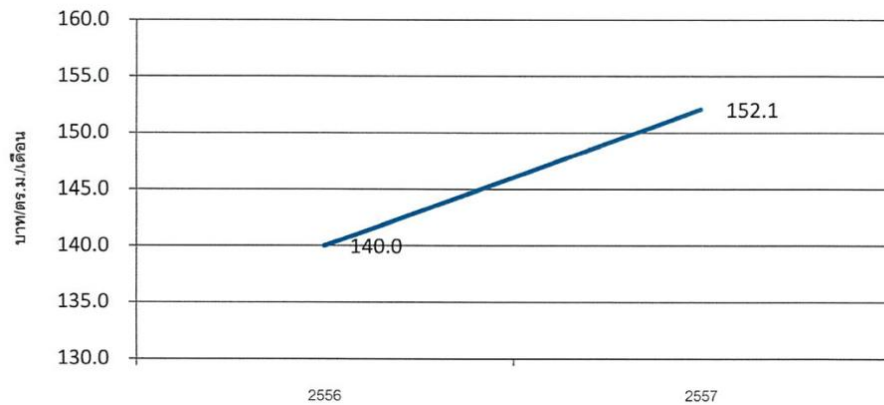
อุปสงค์ และอัตราการเช่าคลังสินค้า บริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี 2557 มีอุปสงค์หรือพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าบนถนนเลียบคลองชลหารพิจิตรทั้งสิ้น 231,416 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 78.2 นับว่าเป็นอัตราการเช่าที่สูงสำหรับทำเลใหม่ของคลังสินค้าให้เช่า โดยทำเลนี้นั้นไม่ด้อยกว่าทำเลบนถนนบางนา-ตราดมากนัก จากที่ถนนเส้นนี้นั้นเริ่มเปิดใช้ มีความสะดวกสบายในการเดินทาง การจราจรไม่คับคั่ง ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้านั้นจึงเริ่มตามมา ลักษณะผู้เช่าบางส่วนนั้นจะเป็นผู้เช่าใหม่ และเป็นผู้เช่าที่ย้ายมาจากทำเลอื่น

ราคาเช่าคลังสินค้า บริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ราคาเช่าคลังสินค้า บริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร ในปี 2557 นั้นโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 152.1 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 8.6 จากที่มีโครงการคลังสินค้าที่เกิดขึ้นมาใหม่ของผู้พัฒนารายใหญ่ ราคาเช่าคลังสินค้าบริเวณนี้นั้นโดยเฉลี่ยต่ำกว่าราคาเช่าคลังสินค้าบนถนนบางนา-ตราด จากทำเลบนถนนบางนา-ตราดที่เป็นสายหลักสู่กรุงเทพฯ ท่าเรือแหลมฉบัง และนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ อย่างไรก็ตามการคมนาคมจากถนนบางนา-ตราดสู่ถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร นั้นค่อนข้างสะดวกมาก

ภาพรวมตลาดคลังสินค้าให้เช่า บริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร

ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าบนถนนเลียบคลองชลหารพิจิตรนี้ เพิ่มขึ้นโดยผู้เช่าในธุรกิจบริการทางด้านโลจิสติกส์ ทำเลบนถนนเส้นนี้ เป็นที่นิยมมากขึ้น คาดการณ์ว่าทำเลบนถนนเส้นนี้นั้น จะเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย จากที่มีผู้พัฒนาคลังสินค้านายใหญ่มีการเข้ามาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการมากขึ้น เพื่อรองรับความต้องการจากผู้เช่า บริษัทบริการทางด้านโลจิสติกส์และบริษัทขนส่งต่างๆ จากความต้องการที่เพิ่มขึ้นราคาเช่าในอนาคตคาดว่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต

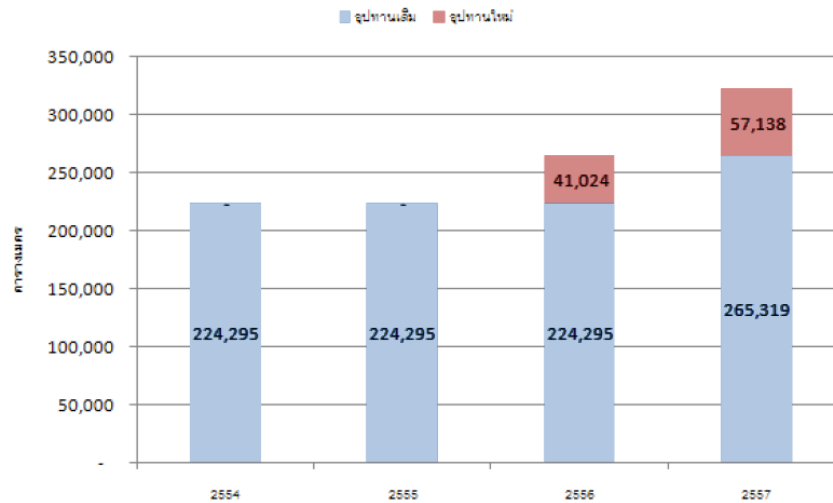
ตลาดคลังสินค้าให้เช่าบริเวณ จังหวัดอยุธยา

คลังสินค้าบริเวณจังหวัดอยุธยา ผู้เช่าจะอยู่ในธุรกิจค้าปลีก และสินค้าอุปโภคบริโภค โดยทำเลนี้มีความสะดวกในการเดินทาง และสามารถขนส่งสินค้าไปทั่วประเทศได้อย่างรวดเร็ว พื้นที่ทำเลนี้ถือเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ผู้ค้าปลีกสามารถเคลื่อนย้ายสินค้าได้อย่างรวดเร็ว

นิยามและขอบเขตการศึกษา

พื้นที่สำรวจบริเวณจังหวัดอยุธยาทั้งจังหวัด โดยเน้นไปที่ทำเลอำเภอมโนรมย์ ตามแนวถนนพหลโยธิน กม.54 ถึง ถนนพหลโยธิน กม.79 และบริเวณใกล้เคียง

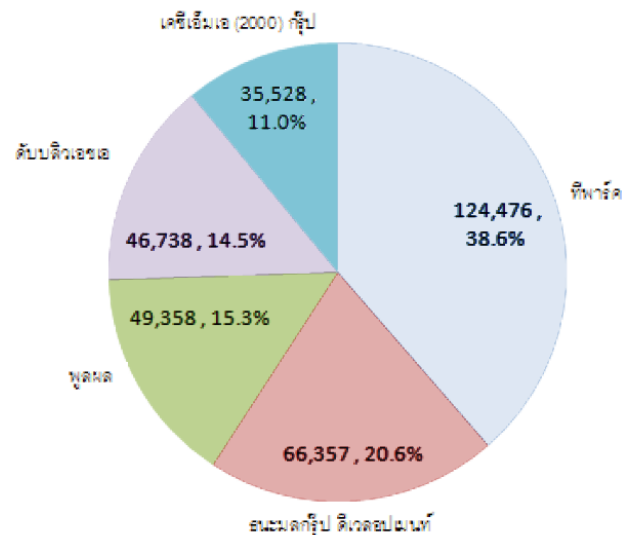
อุปทานคลังสินค้าให้เช่า จังหวัดอยุธยา



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2557 อุปทานคลังสินค้าให้เช่าจังหวัดอยุธยา อยู่ที่ 322,457 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 57,138 ตารางหรือคิดเป็นร้อยละ 21.5 ในปี 2554 - 2555 ไม่มีอุปทานใหม่เกิดขึ้น เนื่องจากผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่าต่างเฝ้าระวังหลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในปลายปี 2554 และในปี 2556 นั้นเริ่มมีการพัฒนาคลังสินค้ามากขึ้น

อุปทานคลังสินค้าให้เช่า จังหวัดอยุธยา จำแนกตามผู้ประกอบการ



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีจำนวนอุปทานสูงที่สุดในจังหวัดอยุธยา ที่ 124,476 ตารางเมตรหรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.6 ที่มีโครงการคลังสินค้าให้เช่าอยู่ 3 โครงการตามมาด้วยบริษัท อนะมลกรุ๊ป ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ที่มีคลังสินค้าให้

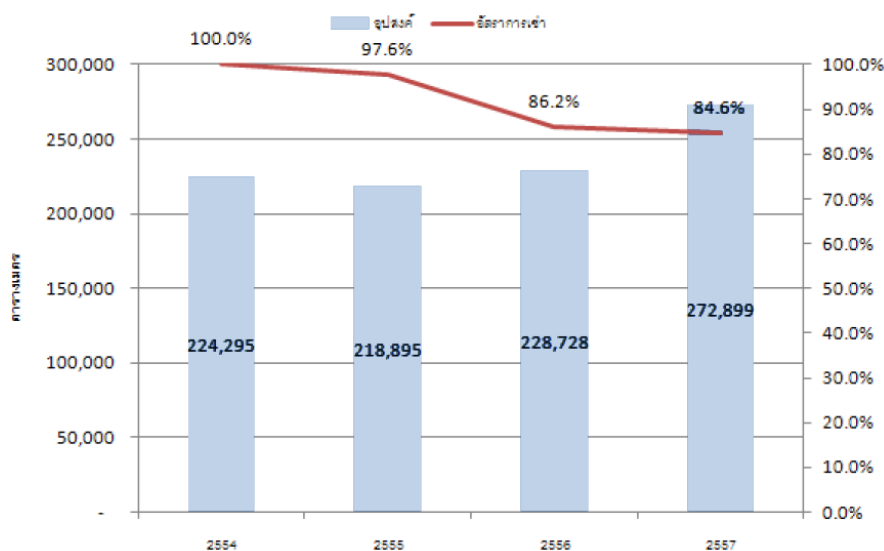
เช่าจำนวน 66,357 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนที่ร้อยละ 20.6 จากคลังสินค้า 2 โครงการ และตามมาด้วยคลังสินค้าให้เช่า จาก บริษัท พูลผล จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เค ซี เอ็ม เอ(2000) กรุ๊ป จำกัด ที่ จำนวน 49,358, 46,738 และ 35,528 ตารางเมตร ตามลำดับ

อุปทานในอนาคต ในจังหวัดอยุธยา

โครงการ	จังหวัด	พื้นที่เช่า(ตารางเมตร)	คาดว่าจะเสร็จปี
ทีพาร์ค วังน้อย 2	อยุธยา	80,000	2558
ทีพาร์ค วังน้อย 3	อยุธยา	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ
เคซีเอ็มเอ (2000) กรุ๊ป	อยุธยา	10,000	2558

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

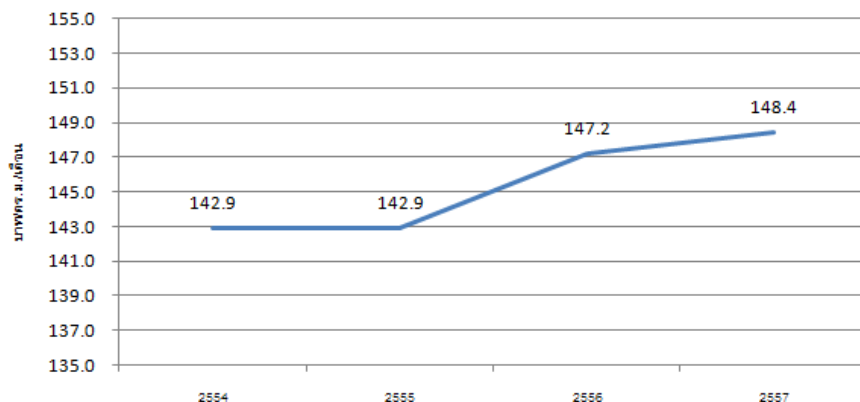
อุปสงค์ และอัตราการเช่าคลังสินค้าในจังหวัดอยุธยา



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์หรือพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าอยู่ที่ 272,899 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 44,171 ตารางเมตรจากปีที่ผ่านมา อัตราการเช่าอยู่ที่ ร้อยละ 84.6 ลดลงจากปี 2556 ร้อยละ 1.6 จากอัตราการเช่าที่ร้อยละ 86.2 เนื่องจากจำนวนพื้นที่อุปสงค์ที่เกิดขึ้นใหม่นั้นน้อยกว่า จำนวนพื้นที่อุปทานที่เกิดขึ้นใหม่หลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมปี 2554 นั้น ทำให้อุปสงค์ในปีถัดมาลดลง และอัตราการเช่าก็ลดลง เช่นกัน โดยเมื่อหลังจากปี 2555 แล้วผู้เช่าเริ่มกลับมามั่นใจในการทำเลืมากขึ้น เนื่องจากทำเลืนั้นเป็นศูนย์กระจายสินค้าหลัก ของประเทศ ทำให้จำนวนอุปสงค์นั้นกลับมาเพิ่มสูงขึ้น

ราคาเช่าค้ำลังสินค้าในจังหวัดอยุธยา



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาเช่าค้ำลังสินค้าบริเวณจังหวัดอยุธยาในปี 2557 โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 148.4 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเพียงเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.9 ในปี 2554 - 2555 ราคาเช่าค้ำลังสินค้าบริเวณนี้นั้นคงที่จากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ ผู้ประกอบการเองไม่สามารถปรับราคาเช่าขึ้นได้ โดยหลังจากปี 2555 แล้วนั้นก็มีลูกค้าเริ่มเข้ามาเช่ามากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการมีการปรับราคาขึ้นตามความต้องการใช้พื้นที่ค้ำลังสินค้าที่สูงขึ้น โดยปี 2555 ราคาเช่าเฉลี่ยมีการปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 3

ภาพรวมตลาดค้ำลังสินค้าให้เช่า ในบริเวณจังหวัดอยุธยา

ค้ำลังสินค้าบริเวณจังหวัดอยุธยา มีทำเลที่ดีจัดว่าเป็นทำเลที่ตั้งหลักของศูนย์กระจายสินค้าอุปโภคบริโภคของกรุงเทพฯ และประเทศไทย ผู้ค้าปลีกรายใหญ่ตั้งศูนย์กระจายสินค้าบริเวณนี้ เช่น บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ และเทสโก้โลตัส และยังเชื่อมโยงแหล่งผลิตตามนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ในจังหวัดอยุธยา

อย่างไรก็ตามค้ำลังสินค้าบริเวณจังหวัดอยุธยาได้รับผลกระทบอย่างหนักในช่วงอุทกภัยปลายปี 2554 โดยในปี 2555 ตลาดค้ำลังสินค้าบริเวณค่อนข้างซบเซา ผู้เช่าบางรายมีการย้ายทำเลที่ตั้งไปยังทำเลที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม เช่น จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดชลบุรี

ตลาดค้ำลังสินค้าให้เช่าบริเวณ จังหวัดสระบุรี

ค้ำลังสินค้าบริเวณ จังหวัดสระบุรี นั้น จะเป็นทำเลรองหรือส่วนต่อขยายจากค้ำลังสินค้าทำเลบริเวณอำเภอวังน้อย จังหวัดอยุธยา ตามแนวถนนพหลโยธินสู่กรุงเทพฯ หากแต่บริเวณจังหวัดสระบุรี นั้น ไม่ได้ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมเหมือนทางจังหวัดอยุธยา

นิยามและขอบเขตการศึกษา

พื้นที่สำรวจ

บริเวณจังหวัดสระบุรี ตามถนนพหลโยธินจรดอำเภอเมือง จังหวัดสระบุรี และในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี

ถนนพหลโยธิน ช่วงบางปะอิน-สระบุรี(ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข1)

ถนนพหลโยธิน ช่วงบางปะอิน-สระบุรี เป็นถนนหลักสู่ภาคเหนือของประเทศไทย มีความกว้าง 10 ช่องจราจร

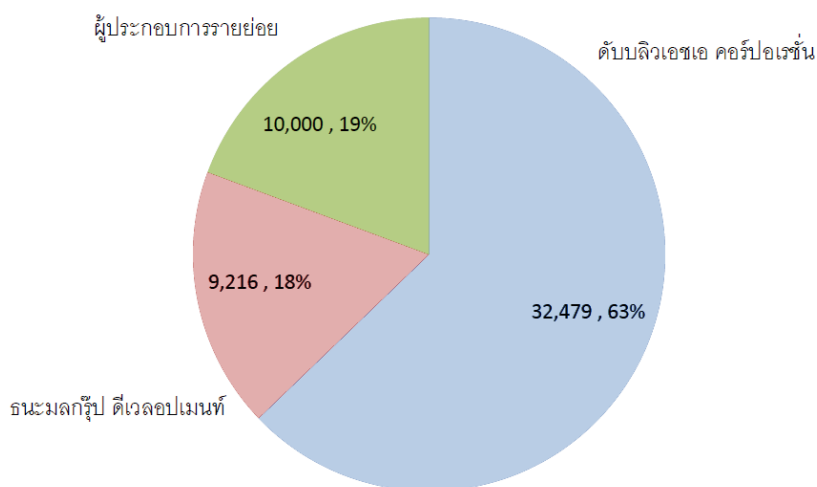
เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี

เดิมเป็นที่ดินของเครือของกลุ่มสยามซีเมนต์ ที่ทางบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด(มหาชน) ได้ซื้อไปพัฒนาเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อขายที่ดิน และโรงงานให้เช่า มีพื้นที่อุตสาหกรรม 3,619 ไร่

นิคมอุตสาหกรรมหนองแค

มีพื้นที่โครงการประมาณ 2,000 ไร่ ตั้งอยู่บนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ที่มีความกว้าง 10 ช่องจราจร นับว่าอยู่ในทำเลที่สามารถขนส่งกระจายสินค้าได้สะดวก และมีระยะทางที่ไม่ไกล จากกรุงเทพฯ ประมาณ 90 กิโลเมตร

อุปทานคลังสินค้าให้เช่าจังหวัดสระบุรี

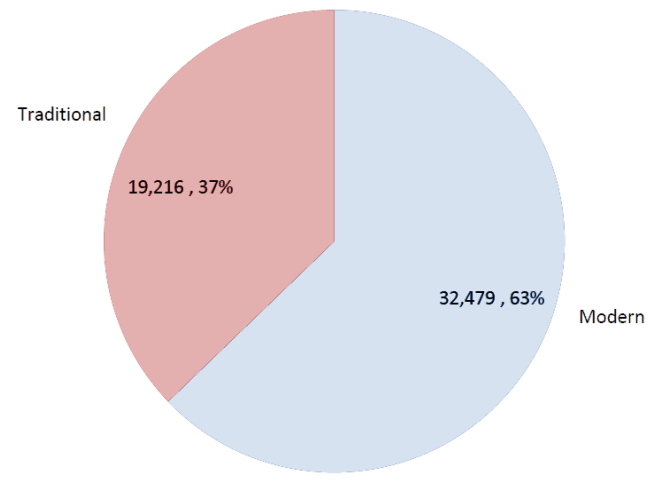


ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

*ข้อมูล ณ ปัจจุบันมีการสำรวจเพิ่มเติม

จากการสำรวจเพิ่มเติมนั้นอุปทานคลังสินค้ามีทั้งหมด 51,695 ตารางเมตรในปี 2557 โดยเป็นโครงการคลังสินค้าให้เช่าจาก 3 โครงการ ได้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น, ธนะมลกรุ๊ป ดีเวลอปเม้นท์, และผู้ประกอบการรายย่อย คลังสินค้าของทางดับบลิวเอชเอมีพื้นที่เช่าถึง 32,479 ตารางเมตร ตามมาด้วยคลังสินค้าของผู้ประกอบการรายย่อยที่มีพื้นที่เช่า 10,000 ตารางเมตร และคลังสินค้าของธนะมลกรุ๊ป ดีเวลอปเม้นท์ที่มีพื้นที่เช่า 10,000 ตารางเมตร

อุปทานคลังสินค้าให้เช่า จังหวัดสระบุรี จำแนกตามประเภท



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

*ข้อมูล ณ ปัจจุบันมีการลงสำรวจเพิ่มเติม

ในพื้นที่ที่ศึกษาในจังหวัดสระบุรี มีคลังสินค้าแบบ Modern ทั้งสิ้น 32,479 ตารางเมตรหรือร้อยละ 36 จากโครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี และคลังสินค้าแบบ Traditional มีจำนวน 19,216 ตารางเมตรหรือร้อยละ 37

คลังสินค้าแบบ Modern มีลักษณะยกพื้นสูงสำหรับขนส่งสินค้าจากรถสิบล้อขนาดใหญ่และรถ Container พื้นรับน้ำหนักได้อย่างน้อย 3 ตันต่อตารางเมตร ความสูงเพดานสูงกว่า 10 เมตร และมีลักษณะที่ทันสมัยต่อการใช้งาน ส่วนคลังสินค้าแบบ Traditional นั้นจะไม่ยกพื้นสูงและไม่มีคุณสมบัติเบื้องต้นดังกล่าว

อุปสงค์ และอัตราการเช่าคลังสินค้า ในจังหวัดสระบุรี

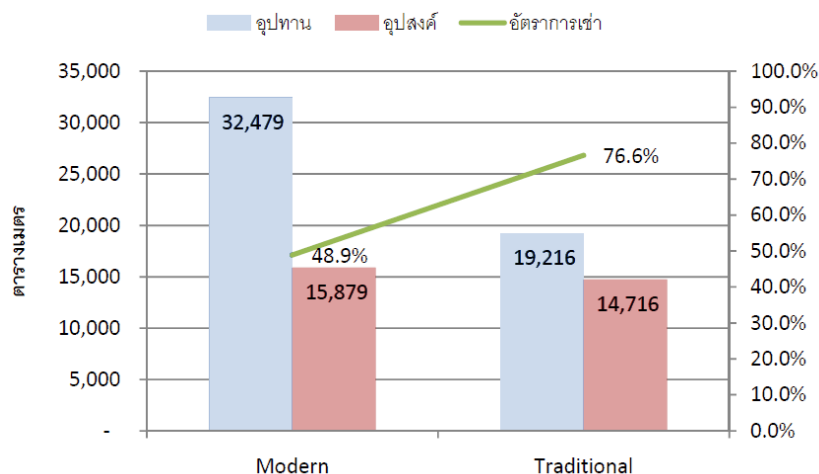
ผู้พัฒนา	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
ดั่งฉบับเลขเอ คอร์ปอเรชั่น	32,479	15,879	48.9%
ธนะมลกรุ๊ป ดีเวลอปเม้นท์	9,216	9,216	100.0%
ผู้ประกอบการรายย่อย	10,000	5,500	55.0%
รวม	51,695	30,595	59.2%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

*ข้อมูล ณ ปัจจุบันมีการลงสำรวจเพิ่มเติม

อุปสงค์หรือพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าอยู่ที่ 30,595 ตารางเมตร อัตราการเช่าที่ร้อยละ 59.2 โดยผู้เช่าเป็นบริษัทขนาดใหญ่หรือเป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์ให้กับบริษัทขนาดใหญ่ที่อยู่ในธุรกิจที่หลากหลายประเภท อย่างไรก็ตามคลังสินค้าทำเลในจังหวัดสระบุรีนั้นเป็นทำเลที่รองและเป็นส่วนขยายต่อเนื่องจากคลังสินค้าจังหวัดอยุธยา ดังนั้นอุปสงค์หรืออัตราการเช่าจึงยังคงต่ำกว่าคลังสินค้าในจังหวัดอยุธยา

อุปสงค์ และอัตราการเช่าคลังสินค้า ในจังหวัดสระบุรี จำแนกตามประเภท



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

*ข้อมูล ณ ปัจจุบันมีการลงสำรวจเพิ่มเติม

อุปสงค์คลังสินค้าแบบ Modern นั้น ที่จำนวน 15,879 ตารางเมตรหรืออัตราการเช่าที่ร้อยละ 48.9 ส่วนอุปสงค์คลังสินค้าแบบ Traditional นั้นอยู่ที่จำนวน 14,716 ตารางเมตรหรืออัตราการเช่าที่ร้อยละ 76.6 คลังสินค้าแบบ Traditional นั้นมีอัตราการเช่าที่สูงกว่า เนื่องจากคลังสินค้าประเภทนี้ มีราคาต่ำกว่า โดยทำเลหลักนั้นจะอยู่ติดกับถนนพหลโยธิน ซึ่งได้รับความนิยมสูงในการขนส่งสินค้า

ราคาค่าเช่าคลังสินค้าในจังหวัดสระบุรี

ผู้พัฒนา	ลักษณะคลังสินค้า	ทำเล	ราคาค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	ทันสมัย ยกพื้นสูง และปรับอากาศ	เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี	165
ธนะภูมิ ดีเวลอปเม้นท์	ไม่ยกพื้น	ติดถนนพหลโยธิน	130
ผู้ประกอบการรายย่อย	ไม่ยกพื้น	ติดถนนพหลโยธิน	80

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาค่าเช่าคลังสินค้า บริเวณจังหวัดสระบุรี ในปี 2557 โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 142.3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยราคาค่าเช่านั้นหลากหลายตามทำเลที่ตั้งและลักษณะคลังสินค้า คลังสินค้าแบบ Modern ยกพื้นสูง จะมีราคาค่าเช่าที่สูงกว่าคลังสินค้าแบบ

ไม่ยกพื้น และคลังสินค้าในเขตประกอบการอุตสาหกรรมจะมีราคาสูงกว่าคลังสินค้านอกเขตประกอบการอุตสาหกรรม เนื่องจากในเขตประกอบการอุตสาหกรรมสามารถประกอบกิจการโรงงานได้หลากหลายประเภท สามารถรองรับเครื่องจักรได้ ขนาดใหญ่มากขึ้น

ภาพรวมตลาดคลังสินค้าให้เช่า ในบริเวณจังหวัดสระบุรี

คลังสินค้าบริเวณจังหวัดสระบุรีเป็นส่วนต่อเนื่องจากคลังสินค้าบริเวณอำเภอวังน้อย จังหวัดอยุธยาและมีทำเลที่ดีเช่นกัน สามารถเป็นทำเลที่ตั้งหลักของศูนย์กระจายสินค้าอุปโภคบริโภคของประเทศไทย หากแต่บริเวณนี้ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมเท่ากับบริเวณจังหวัดอยุธยา อย่างไรก็ตามคลังสินค้าบริเวณจังหวัดสระบุรีนั้น ยังคงเป็นรองจากคลังสินค้าบริเวณจังหวัดอยุธยา จากอุปสงค์และอัตราการเช่าที่ต่ำกว่า และคาดการณ์ว่าความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าและอัตราการเช่าในอนาคตมีความต้องการใช้พื้นที่สูงขึ้นตามคลังสินค้าบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพฯที่เป็นแหล่งกระจายสินค้า

8. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์

8.1 การจัดตั้งกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวสเอ 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

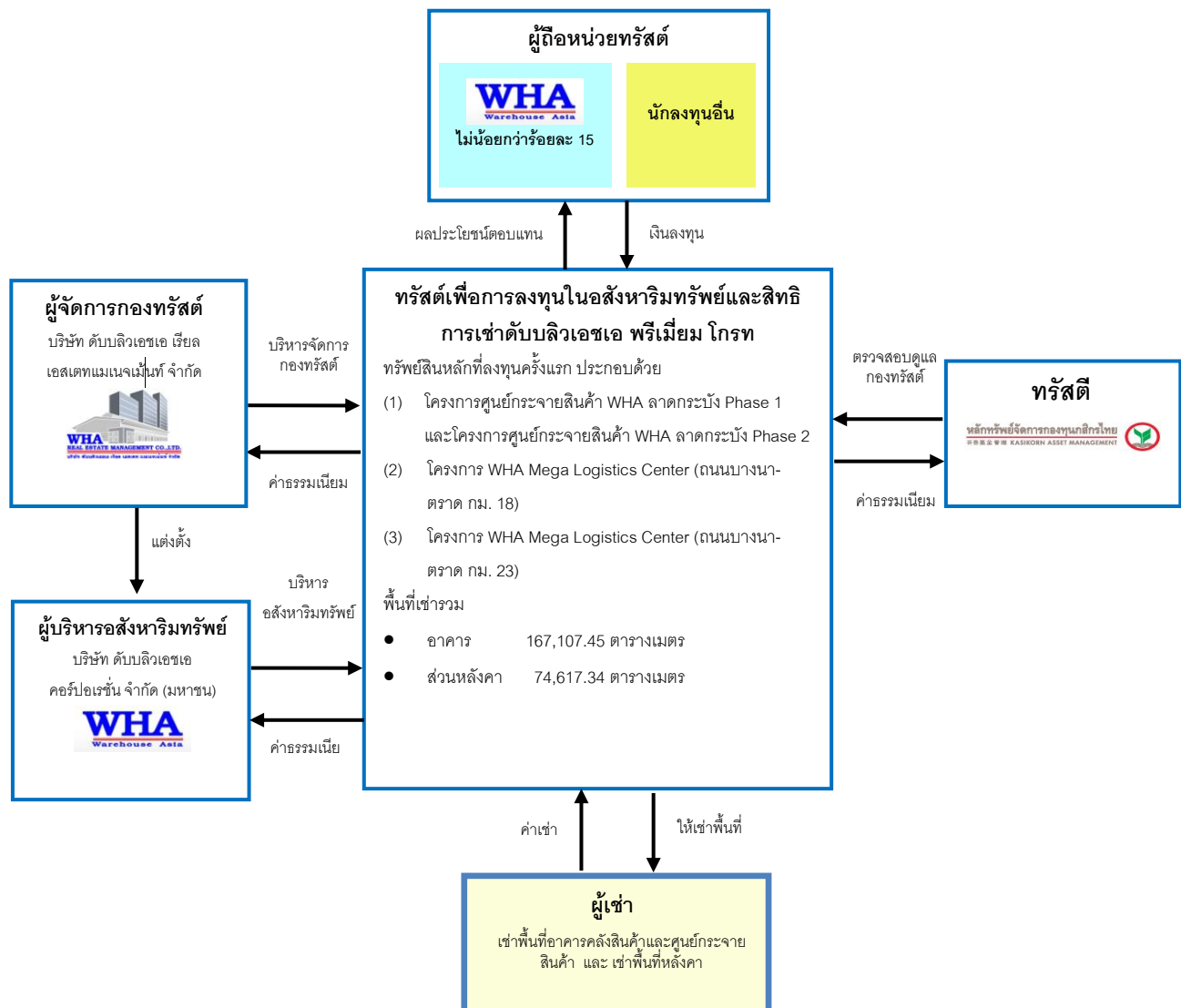
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะแต่งตั้งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับเช่า และค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด รวมตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า ค่าตอบแทนจากการให้บริการที่เกี่ยวข้องและค่าตอบแทนการให้สิทธิตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด การดำเนินงานของบริษัทฯจะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พรบ.ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจ หรือประกอบ

ธุรกิจเองอีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(1) โครงสร้างของกองทรัสต์ในการลงทุนครั้งแรก (เมื่อจัดตั้งกองทรัสต์) ก่อนการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

โครงสร้างของกองทรัสต์ในการลงทุนครั้งแรก (เมื่อจัดตั้งกองทรัสต์) ก่อนการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



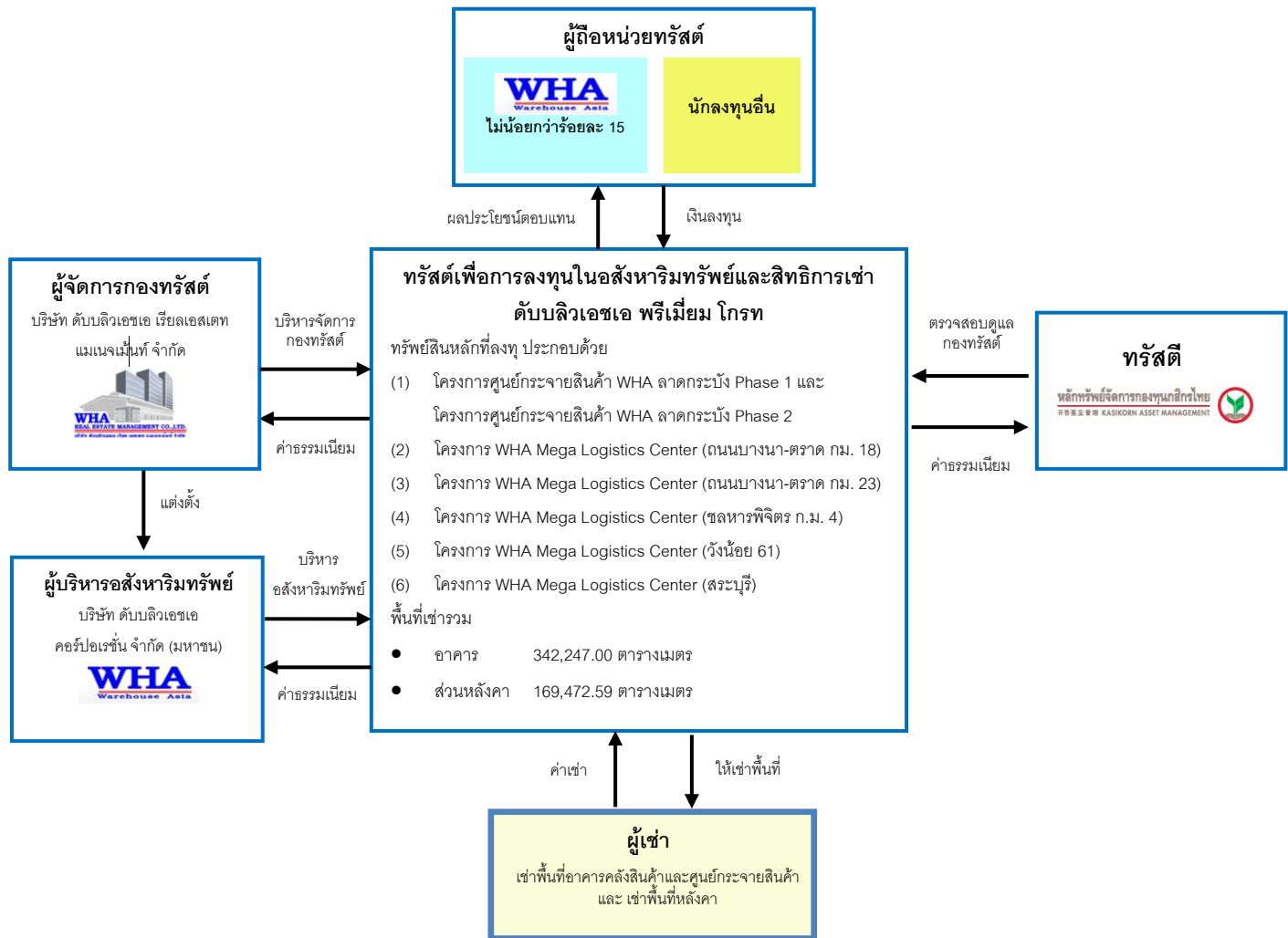
(2) โครงสร้างของกองทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

โครงสร้างของกองทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งสามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



(3) โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โครงสร้างของกองทรัสต์จะเป็นไปตามแผนภาพที่ปรากฏด้านล่าง ดังนี้



หมายเหตุ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ซึ่งรวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น) จะคงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้ ตลอดระยะเวลาสาม (3) ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งมีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ สามารถดูเงื่อนไขข้อตกลงการถือครองหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมได้จากสรุปร่างสัญญาตกลงกระทำการในข้อ 2.4.2

8.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

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

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>2. กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>3. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</p> <p>4. เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงการให้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่าและการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาอนุญาต กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>5. รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าเช่า (ซึ่งหมายความรวมถึงค่าบริการ) การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง</p> <p>6. กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปีและรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557</p>
ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์	<p>ในเบื้องต้น เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นของกองทรัสต์ ได้แก่ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกโดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ</p> <p>ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นและเงินประกันการเช่า รวมทั้งกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
หน่วยทรัสต์	<p>สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วยหน่วยละเท่าๆกันเรียกว่า หน่วยทรัสต์ โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ 10 บาท หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มีได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p> <p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	<p>กองทรัสต์จะเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุนโดยจะต้องออกหน่วยทรัสต์เป็นหน่วยเต็ม (จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้) รวมทั้งในกรณีที่ออกหน่วยทรัสต์หากจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p>
เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน	<ol style="list-style-type: none"> เหตุในการเพิ่มทุนได้แก่การเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป เพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ และเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นขอให้มีการเพิ่มทุน การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องโดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้อนุมัติการเพิ่มทุน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>3. ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด ทั้งนี้การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</p> <p>4. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามข้อสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p>
การลงทุนชำระแล้ว	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด และตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	<p>1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน</p> <p>2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้นบุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด ค่าใช้จ่าย และค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</p> <p>4. ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญานี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อินทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด</p> <p>6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการจัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น</p> <p>7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญากำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี</p> <p>8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p> <p>9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p> <p>10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน</p> <p>11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และกฎหมายหลักทรัพย์</p> <p>12. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ เช่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน</p>
การโอนหน่วยทรัสต์	ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอน

หัวข้อ	รายละเอียด
	หน่วยทรัสต์โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา
การลงทุนของ กองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง 2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายข้อจำกัดการลงทุนรวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้ 3. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่สัญญากำหนด เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ฯลฯ รวมทั้งต้องเป็นไปตามระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญาเช่นต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ 4. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่สัญญากำหนด เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาฉบับนี้ทั้งนี้การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนด (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้นหรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมนอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้วยังต้องเป็นกรณีที่เหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย 5. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักกองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น
การจัดหา ผลประโยชน์ของ กองทรัสต์	<p>การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าเท่านั้นห้ามเข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>โรงพยาบาล เป็นต้น</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองเช่นธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้นจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า</p> <p>3. ห้ามมิให้กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้ หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (full replacement cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p> <p>6. ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์เกิดจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นสุดสัญญานี้</p>
การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของ	<p>1. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้เท่านั้น</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
กองทรัสต์	<p>(ก) กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</p> <p>(ข) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(ค) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแลซ่อมบำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(ง) กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(จ) กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>(ช) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และนำไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการโดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัย สถาบันการเงินหรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ข) การออกตราสารหรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญา และตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</p> <p>5. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันจากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ และทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในการให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากเป็นการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้เช่าหรือเจ้าหนี้รายใหม่</p> <p>6. ในกรณีการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p>
การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก 2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง 3. ต้องดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบตามที่กำหนดในสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 4. ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด 5. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่า

หัวข้อ	รายละเอียด
	หน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้ดำเนินการขออนุมัติเข้าทำรายการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่ง (1) ล้านบาทและตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม(0.03)ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไปแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย และ ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน</p> <p>(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 2 (ค) ข้างต้นในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p>
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<p>1. ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญาฯ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ โดยการไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้องครบถ้วนเป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จปกปิดข้อมูลที่ต้องแจ้งให้ทราบ หรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ จนเป็นเหตุให้เกิดความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อกองทรัสต์หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่หน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการชดเชยค่าปรับหรือความเสียหายดังกล่าวต่อกองทรัสต์ หรือต่อหน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ได้รับความเสียหายโดยตรง แล้วแต่กรณี</p> <p>2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้วในกรณีที่มีประกาศหรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลหรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศหรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p>
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) ของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>3. หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>
<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>1 การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้นให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น</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 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>2.9 การเลิกกองทรัสต์</p> <p>2.10 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <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) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุมโดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานที่ประชุม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>8. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณิดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทหรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (8) การเลิกกองทรัสต์
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนการจัดการกับประโยชน์ตอบแทนและสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีและจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ เพราะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีมีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้นโดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดสิ่งการหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้นหรือในคราวอื่นใด</p> <p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติมีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนตามสัญญา</p>
<p>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคลมีอำนาจและความสามารถทางกฎหมายรวมทั้งมีสิทธิในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน หรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินและมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ 2. การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งคณะกรรมการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. 3. ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (ข)</p> <p>(ข) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว <p>(2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม</p> <p>4. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาที่ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <p>5. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำหรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์หากว่าทรัสต์ได้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริตและได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง</p> <p>6. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง</p> <p>7. ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>
<p>การจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์</p>	<p>ความรับผิดชอบต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดไว้โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดชอบได้</p>
<p>การแต่งตั้งเงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์</p>	<p>1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่จะต้องกระทำโดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>2. เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ (ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือล้มละลายบุคคล (ค) ทรัสต์เลิกกิจการและชำระบัญชี (ง) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</p> <p>(จ) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือกฎหมาย และทรัสต์ไม่อาจเยียวยาแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว</p> <p>(ข) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์หรือทรัสต์ขาดความเป็นอิสระซึ่งไม่อาจแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วัน และทรัสต์ไม่ลาออกจากการเป็นทรัสต์</p> <p>3. หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ว่าในกรณีใดก็ตามสัญญานี้ยังคงมีผลบังคับใช้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม</p> <p>4. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p>
<p>ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์</p>	<p>1. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>2. หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้</p> <p>3. ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว</p> <p>(ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคล</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญาและประกาศ สร. 27/2557</p> <p>4. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>(ข) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p>
หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญา วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวงเงิน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ประกันภัยที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงานก.ล.ต. จะกำหนด</p>
<p>การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ทั้งนี้ตามประกาศสช. 29/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่หรือให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณีสามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วยนอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายหลังจากการลาออกตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ด้วย
<p>ความขัดแย้งทาง</p>	<p>การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
ผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์	<p>และระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555 2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 3 ของประกาศ พ.จ. 49/2555
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	<ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรงโดยจะเรียกเก็บได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญา 2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (4) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (5) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง

หัวข้อ	รายละเอียด
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. และตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ 3. การแก้ไขสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นได้ชัดแจ้งคู่สัญญาสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหรือระเบียบหรือคำสั่ง 5. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อดกลงและเงื่อนไขเดิมและไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินสมควร หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์
การเลิกกองทรัสต์	<p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้า (35) ราย 2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว 3. กรณีมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ในกรณีดังกล่าวนี้ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</p> <p>4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้วแต่มีอาจแต่งตั้งได้</p> <p>5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</p>

8.3 ช่องทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขอคืนสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอคืนสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

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

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

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

9.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

9.2.1 ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้ทั้งหมด
1.	ดัตช์วอเชเอ คอร์ปอเรชั่น	99,997	99.997%
2.	นายสมยศ อนันตประยูร	1	0.001%
3.	นางจรีพร อนันตประยูร	1	0.001%
4.	นายปิยะพงศ์ พินธุประภา	1	0.001%
	รวม	100,000	100%

ที่มา: บริษัท ดัตช์วอเชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

9.2.2 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท คือ ดัตช์วอเชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ดัตช์วอเชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ต่อไปนี้จะรวมเรียก ดัตช์วอเชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของ ดัตช์วอเชเอ คอร์ปอเรชั่น³⁸ ว่า “กลุ่มดัตช์วอเชเอ”) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไปของลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของกลุ่มดัตช์วอเชเอ

กลุ่มดัตช์วอเชเอ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินโครงการพัฒนาอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน (logistics facilities) รวมตลอดจนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใดที่เหมาะสมแก่การลงทุนและจัดหาประโยชน์เพื่อนำออกให้เช่าและให้บริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบวงจร การดำเนินธุรกิจดังกล่าวจะครอบคลุมการให้บริการทุกระดับ ตั้งแต่ต้นน้ำ กลางน้ำ และปลายน้ำของลูกค้า โดยมีแนวคิดในการทำธุรกิจที่มุ่งเน้นความเข้าใจและการตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงและซับซ้อนของลูกค้าแต่ละรายซึ่งมีศักยภาพสูง โครงการพัฒนาอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน ที่กลุ่มดัตช์วอเชเอดำเนินการมีทั้งโครงการในรูปแบบ Built-to-Suit (คือ โครงการซึ่ง

³⁸ บริษัทดัตช์วอเชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นเกินร้อยละ 50

พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เช่าแก่ผู้ประกอบการธุรกิจขนาดใหญ่ โดยมุ่งเน้นความเข้าใจและตอบสนองต่อความต้องการโดยเฉพาะเจาะจงของลูกค้าที่แตกต่างกันตามลักษณะการประกอบธุรกิจและกระบวนการปฏิบัติงานเป็นสำคัญ) และ โครงการแบบ Warehouse Farm ซึ่งเป็นโครงการที่ให้บริการทั้งในรูปแบบ Built-to-Suit และแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ซึ่งเป็นการเพิ่มสัดส่วนสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งช่วยให้กลุ่มดับบลิวเอชเอสามารถขยายกลุ่มผู้เช่าไปยังผู้เช่ากลุ่มอื่นได้เพิ่มมากขึ้น

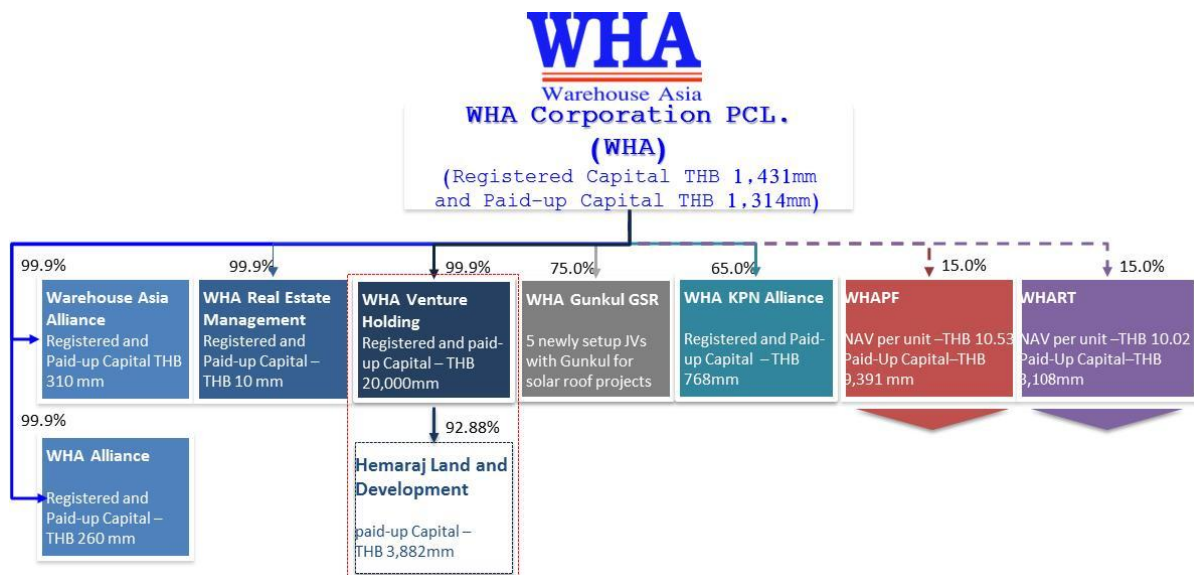
กลุ่มดับบลิวเอชเอ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าและอาคารโรงงานระดับพรีเมียมของประเทศไทย รวมตลอดจนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใดที่เหมาะสมแก่การลงทุนและจัดหาประโยชน์กลุ่มดับบลิวเอชเอได้บุกเบิกพัฒนาโครงการต่างๆ มาเป็นระยะเวลาเกือบ 10 ปี โครงการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานของกลุ่มดับบลิวเอชเอมีคุณภาพได้มาตรฐานระดับโลกและมีส่วนสำคัญที่ช่วยลดต้นทุนด้านโลจิสติกส์ในการดำเนินงานของลูกค้าได้อย่างมีนัยสำคัญ จึงทำให้โครงการต่างๆ ของกลุ่มดับบลิวเอชเอ ได้รับความนิยมและเป็นที่ต้องการของลูกค้า ซึ่งเป็นทั้งกลุ่มบริษัทต่างประเทศที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยและบริษัทขนาดใหญ่ของคนไทยเอง

นอกจากนี้ ในช่วงต้นปี 2558 กลุ่มดับบลิวเอชเอได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุนในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ทำให้มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นงวดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 963.89 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ ณ สิ้นงวดวันที่ 31 มีนาคม 2558 จำนวน 1,431.23 ล้านบาท และมีทุนเรียกชำระแล้วใหม่ จำนวน 1,314.40 ล้านบาท เพื่รองรับการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“บริษัทเหมราชฯ”) โดย ณ วันที่ 20 เมษายน พ.ศ. 2558 กลุ่มดับบลิวเอชเอได้รายงานผลเสร็จสิ้นการรับซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเหมราชฯ จำนวน 9,014,154,410 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้น 92.88% ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ

ทั้งนี้ การเข้าซื้อกิจการบริษัทเหมราชฯของกลุ่มดับบลิวเอชเอดังกล่าว นับเป็นการเติบโตก้าวสำคัญของบริษัททั้งสอง เพราะจะทำให้การบริหารจัดการและดำเนินธุรกิจรวมทั้งการประสานทางธุรกิจของทั้งสองบริษัทเพื่อสนองความต้องการของลูกค้ามีประสิทธิภาพอย่างมาก โดยในปัจจุบัน บริษัทเหมราชฯ ได้พัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 6 แห่ง ได้แก่ (1) นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี (2) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) (3) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (4) นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด (5) นิคมอุตสาหกรรมชลบุรี 2 (6) อุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซี

บอร์ด 2 และเขตประกอบอุตสาหกรรมทั้งหมด 2 แห่ง (1) เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี และ (2) เขตประกอบอุตสาหกรรมเหมราช ระยอง บริษัทเหมราชฯ มีที่ดินอุตสาหกรรมที่พัฒนาในปัจจุบัน รวมถึงที่ดินที่จะพัฒนาในอนาคตรวมกว่า 44,988 ไร่ นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ของโรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า รวมทั้ง คลังสินค้าให้เช่า ที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างและพัฒนา รวม 750,000 ตารางเมตร โดยบริษัทเหมราชฯ มีลูกค้ากว่า 615 รายจากจำนวนสัญญาเช่ารวมจำนวน 933 สัญญา (ข้อมูลจาก บริษัทเหมราชฯ แบบ 56-1 ประจำปี 2557) ซึ่งการเช่าถือหลักทรัพย์ดังกล่าว จะเป็นการช่วยสร้างผลประโยชน์ในภาพรวม กล่าวคือ เป็นการขยายฐานลูกค้าให้กับกลุ่มดับบลิวเอชเอ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าของกลุ่มดับบลิวเอชเอ และบริษัทเหมราชฯ นั้น ไม่ทับซ้อนกัน และยังทำให้สามารถจะจับกลุ่มลูกค้า ที่กว้างขึ้น ทำให้กลุ่มดับบลิวเอชเอมีที่ดินมากพอสำหรับการพัฒนาเพื่อตอบสนองอุปสงค์ที่จะเกิดขึ้น จาก การเปิด AEC และทำให้กลุ่มดับบลิวเอชเอมีอำนาจในการต่อรองมากขึ้น ต้นทุนรวมในการพัฒนาและต้นทุนการก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้า จึงมีแนวโน้มจะลดลง

(2) โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของกลุ่มดับบลิวเอชเอ



ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 20 เมษายน 2558

จากภาพข้างต้น โครงสร้างการประกอบธุรกิจของกลุ่มดับบลิวเอชเอ แบ่งได้เป็น 3 ส่วนธุรกิจใหญ่ ได้แก่

(ก) ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน พัฒนา และบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจย่อย คือ

1) ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ

- โครงการที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ
 - กลุ่มดับบลิวเอชเอดำเนินธุรกิจพัฒนาและให้เช่าโครงการขนาดใหญ่ตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยเน้นที่ทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ โดยสัญญาเช่าของโครงการที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่มีอายุโดยเฉลี่ยอยู่ระหว่างตั้งแต่ 10 ถึง 15 ปีขึ้นไป ทั้งนี้ลักษณะของโครงการที่ทางกลุ่มดับบลิวเอชเอรับพัฒนา อาทิ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานขนาดใหญ่
- โครงการ Warehouse Farm ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

- กลุ่มดับบลิวเอชเอเริ่มพัฒนาโครงการ Warehouse Farm ภายใต้ชื่อโครงการ Mega Logistics Center โดยโครงการ Warehouse Farm ของกลุ่มดับบลิวเอชเอ จะประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูง โดยโครงการประเภท Built-to-Suit ใน Warehouse Farm จะมีขนาดโครงการตั้งแต่ 10,000 ถึง 16,000 ตารางเมตร ในขณะที่พื้นที่เช่าของโครงการสร้างแบบ Ready-Built จะมีขนาดเล็กกว่าโดยมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยต่ออาคาร ตั้งแต่ 3,000 ถึง 5,000 ตารางเมตร ถึงแม้ว่าจะมีขนาดเล็กกว่าโครงการแบบ Built-to-Suit แต่ยังคงรูปแบบและมาตรฐานของอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีคุณภาพสูงซึ่งเป็นแนวทางหลักในการดำเนินธุรกิจ โดย กลุ่มดับบลิวเอชเอได้เล็งเห็นว่า โครงการ Warehouse Farm จะช่วยรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้านักค้าปลีก และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่
- โครงการที่กลุ่มดับบลิวเอชเอลงทุนเพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงและให้เช่า
 - กลุ่มดับบลิวเอชเอมีโครงการที่จะเช่าซื้อสินทรัพย์ทั้งที่ก่อสร้างแล้ว และซื้อที่ดินรวมถึงโครงการที่พัฒนาแล้วบางส่วน เพื่อนำไปปรับปรุงและพัฒนาโครงการ เพื่อปล่อยเช่าให้แก่ลูกค้าที่สนใจ

2) ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

กลุ่มดับบลิวเอชเอมีนโยบายชัดเจนในการจำหน่ายสินทรัพย์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคตของกลุ่มดับบลิวเอชเออย่างต่อเนื่อง โดยที่ผ่านมา กลุ่มดับบลิวเอชเอจำหน่ายให้เข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ (“WHAPF”) ต่อมาภายหลังกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มดับบลิวเอชเอจึงพิจารณาจัดตั้งและจำหน่ายสินทรัพย์เข้าสู่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART”) ด้วย

3) ธุรกิจการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- กลุ่มดับบลิวเอชเอมีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (WHAPF) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (WHART) ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 15 ถึง 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลที่สม่ำเสมอ อย่างไรก็ตาม การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (WHAPF)

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (WHART) นั้นจะขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินลงทุน และจำนวนเงินที่ระดมทุนได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ นอกจากนี้ กลุ่มดับบลิวเอชเอยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้บริษัทมีรายได้ประจำจากค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอันใกล้

(ข) ธุรกิจลงทุนและพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)

ธุรกิจลงทุนและพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) เป็นธุรกิจใหม่ที่กลุ่มดับบลิวเอชเอได้เริ่มขึ้นในปี 2556 เนื่องจาก กลุ่มดับบลิวเอชเอเล็งเห็นว่าธุรกิจดังกล่าวมีศักยภาพในการเติบโตสูง มีแหล่งรายได้ที่แน่นอนและมั่นคงในระยะยาวโดยที่มีความเสี่ยงต่ำ สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มโดยต่อยอดจากธุรกิจหลัก และยังสอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจของกลุ่มดับบลิวเอชเอในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมภายใต้แนวคิดพลังงานสีเขียว (Green Energy) โดยที่กลุ่มดับบลิวเอชเอจะทยอยดำเนินการติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคาอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่มีอยู่เดิมและรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมา และคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นไป นอกจากนี้ แผงโซลาร์ยังช่วยสร้างคุณสมบัติเพิ่มเติมให้กับผู้เช่า เนื่องจากแผงโซลาร์จะทำหน้าที่เป็นฉนวนกันความร้อนอีกชั้นหนึ่งให้กับหลังคาของอาคารคลังสินค้า เพื่อดำเนินการยื่นขอคำร้องขอขายไฟฟ้าต่อการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) กลุ่มดับบลิวเอชเอได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 11 บริษัทเพื่อดำเนินธุรกิจดังกล่าว ซึ่งทั้งหมดถือหุ้นโดยกลุ่มดับบลิวเอชเอร้อยละ 74.99 และบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 25.01 โดย ณ 30 กันยายน 2557 บริษัทย่อยของกลุ่มดับบลิวเอชเอได้ดำเนินการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แก่ กฟน. และ กฟภ. แล้วทั้งสิ้นจำนวน 4 บริษัท รวมกำลังการผลิต 3.30 MWp

(ค) ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

บริษัทเหมราชฯ ประกอบธุรกิจทั้งหมด 5 ธุรกิจได้แก่ 1. ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม 2. ธุรกิจพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า 3. ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคสำหรับนิคมอุตสาหกรรม 4. ธุรกิจไฟฟ้า และ 5. ธุรกิจอื่นๆ

1) ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม

ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้แก่ บริษัทเหมราชฯ โดยการพัฒนาที่ดินพร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ อาทิเช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เพื่อจำหน่ายที่ดินที่พัฒนาแล้วให้แก่ผู้ประกอบการ โดยในปัจจุบัน บริษัทเหมราชฯ ได้พัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 6 แห่ง ได้แก่ (1) นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี (2) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) (3) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (4) นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด (5) นิคมอุตสาหกรรมชลบุรี 2 (6) นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 และเขตประกอบอุตสาหกรรมทั้งหมด 2 แห่ง (1) เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี และ (2) เขตประกอบอุตสาหกรรมเหมราช ระยอง โดยกลุ่มเป้าหมายหลักจะเป็นลูกค้าที่มีความต้องการระบบสาธารณูปโภคต่างๆ สูง และจะตั้งโรงงานเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเพื่อการผลิตรายต่อเนื่องและการคมนาคมที่สะดวก เช่น อุตสาหกรรมรถยนต์ อุตสาหกรรมปิโตรเคมี อุตสาหกรรมเหล็ก และอุตสาหกรรมพลังงาน

2) ธุรกิจพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า

นอกจากนี้ บริษัทเหมราชฯ ยังดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า โดยจัดให้มีโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้า โลจิสติกส์ พาร์คเพื่อให้เช่าสำหรับผู้ประกอบธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม อีกด้วย

3) ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคสำหรับนิคมอุตสาหกรรม

เพื่อเป็นการให้บริการอย่างครบวงจร บริษัท เหมราชฯ ยังให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ หลังการขายพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมให้แก่ผู้ประกอบการ โดยจัดให้มีบริการระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ เพิ่มเติม อาทิ ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

4) ธุรกิจไฟฟ้า

บริษัท เหมราชฯ ได้ลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอีกหลายบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม อาทิ บริษัทได้ลงทุนร้อยละ 5 ใน บริษัท โกลว์ ไอพีพี

จำกัดในธุรกิจการผลิตไฟฟ้า และลงทุนโดยการถือหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัท เก็คโค-วัน จำกัด ร่วมกับบริษัท โกลว์ พลังงาน จำกัด (มหาชน) เพื่อพัฒนาโรงไฟฟ้าขนาด 660 MW รวมถึงโครงการลงทุนในโรงไฟฟ้าอื่นๆ เพิ่มเติมในลักษณะบริษัทร่วมเพิ่มเติม

5) ธุรกิจอื่นๆ โดยบริษัท เหมราชฯ มีโครงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ได้แก่

โครงการคอนโดมิเนียม “เดอะ พาร์ค ซิดลม” ซึ่งเป็น โครงการที่เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2547 บนที่ดินขนาด 5.5 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนชิดลม โดยมีมูลค่าของโครงการทั้งสิ้นกว่า 6,150 ล้านบาท และมีจำนวนยูนิตทั้งสิ้นจำนวน 218 ยูนิต ซึ่งคิดเป็นจำนวนยูนิตที่ขายแล้วจำนวน 217 ยูนิต (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)

(3) **สรุปข้อมูลสำคัญและลักษณะการดำเนินธุรกิจของ ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกลุ่มดัตช์บลิวเอชเอ**

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

เลขทะเบียนบริษัท	0107555000082
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2555
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับพรีเมียม
ที่ตั้งของบริษัท	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
ทุนจดทะเบียน	1,431,233,233 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,314,397,866 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558)
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 0.10 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 6 พฤษภาคม 2558)

ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก)

ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด	25.10
นางจีพร อนันตประยูร	12.91
นายสมยศ อนันตประยูร	12.10
UBS AG HONG KONG BRANCH	7.63
STATE STREET BANK EUROPE LIMITED	6.99
นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	3.62
นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล โดย บลจ.แอสเซทพลัส จำกัด	3.22
นายวุฒิ จารุกรสกุล	1.44
นายเนเรศ งามอภิชน	1.16
บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1.09
รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	75.26
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	24.74
รวมทั้งหมด	100.00

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 13 พฤษภาคม 2558

รายชื่อคณะกรรมการ

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการบริษัท
2. นางจีพร อนันตประยูร	กรรมการบริษัท
3. นายสุรเชียร จักรธรานนท์	กรรมการบริษัท
4. นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบริษัท
5. นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการบริษัท
6. นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริษัท

รายชื่อ	ตำแหน่ง
7. นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการบริษัท
8. ดร.พิชิต อัคราทิตย์	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
9. ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
10. ดร.อภิรัช นุญธีรวร	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
11. ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระ

ที่มา: ด้าบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 13 พฤษภาคม 2558

หมายเหตุ: ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท เมื่อวันที่ 18

มีนาคม พ.ศ. 2558

รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม-31 ธันวาคม

เว็บไซต์ www.wha.co.th

(3.2) บริษัทย่อย

(3.2.1) บริษัท ด้าบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับพรีเมียม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมือง สมุทรปราการ 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 อำเภอเมือง สมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
เลขทะเบียนบริษัท	0115549006111

ทุนจดทะเบียน	310,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	310,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

(3.2.3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล 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	pending
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 อำเภอเมืองสมุทรปราการ
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

(3.3) 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) กลุ่มดั่งฉบับเลขเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ

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

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (บาท)
บริษัท ดั่งฉบับเลขเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด	11,500,000	11,500,000
บริษัท ดั่งฉบับเลขเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 2 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ดั่งฉบับเลขเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด	14,500,000	14,500,000
บริษัท ดั่งฉบับเลขเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 4 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ดั่งฉบับเลขเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 5 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ดั่งฉบับเลขเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด	14,500,000	14,500,000
บริษัท ดั่งฉบับเลขเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 8 จำกัด	100,000	100,000
บริษัท ดั่งฉบับเลขเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 9 จำกัด	100,000	100,000
บริษัท ดั่งฉบับเลขเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 10 จำกัด	15,500,000	3,875,000
บริษัท ดั่งฉบับเลขเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 16 จำกัด	100,000	100,000
บริษัท ดั่งฉบับเลขเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด	16,000,000	16,000,000

(3.4) นิติบุคคลอื่นที่กลุ่มดับบลิวเอชเอ ถือหุ้นร้อยละ 10 ขึ้นไป

(3.4.1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ แพลทอริแอนด์แวร์
เฮาส์ฟันด์

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า ศูนย์กระจาย สินค้า โรงงาน
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนน พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กทม. 10400
ทุนจดทะเบียน	13,560,600,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	9,390,600,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

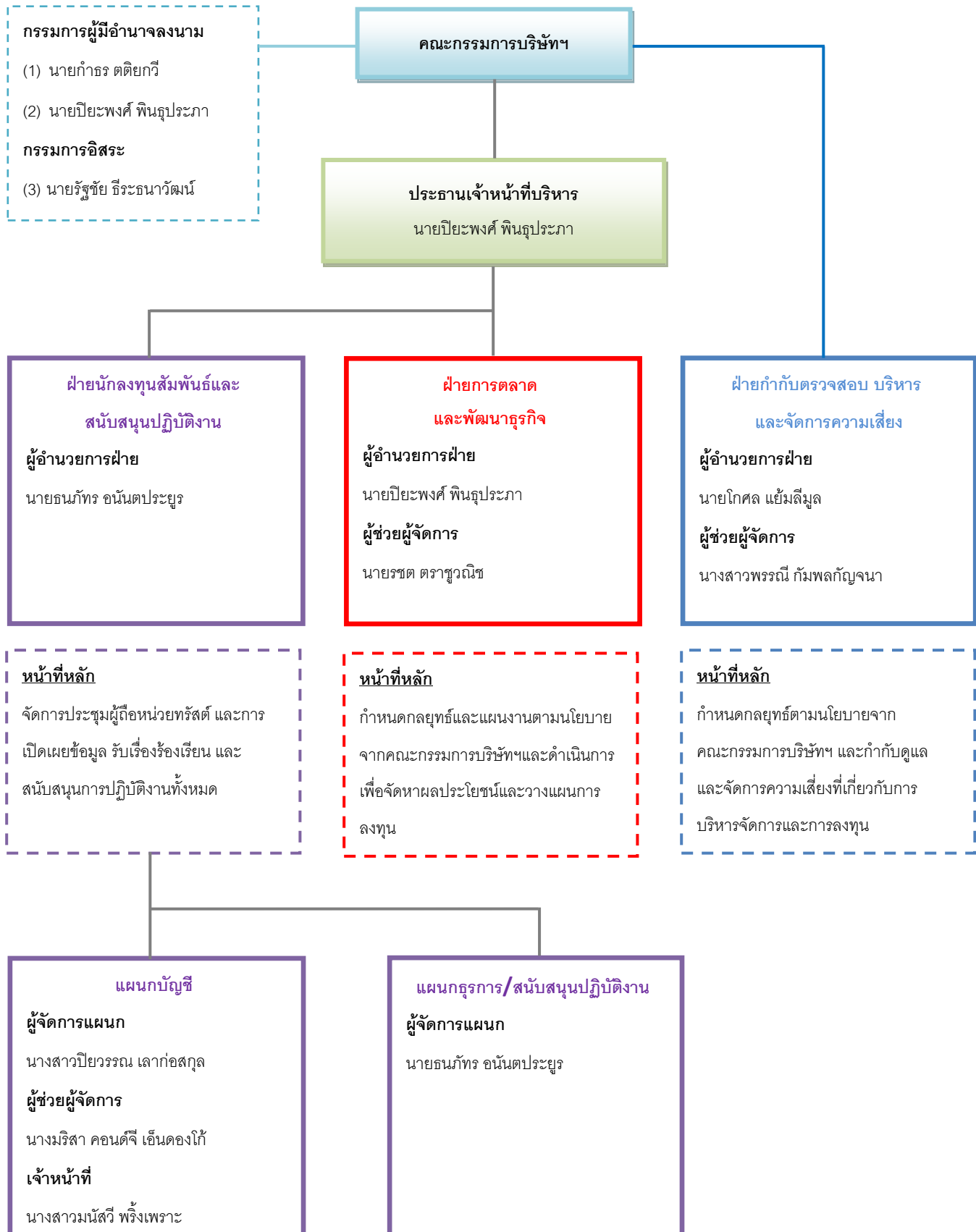
(3.4.2) กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า ศูนย์กระจาย สินค้า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
ทุนจดทะเบียน	3,107,900,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,107,900,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถค้นหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกลุ่มดับบลิวเอชเอได้จาก www.wha.co.th และเว็บไซต์ของตลาด
หลักทรัพย์ที่ www.set.or.th

9.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร และบุคลากร ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการดำเนินงานและประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถพิจารณาตามสายการบังคับบัญชาและการรายงานได้ดังนี้



คณะกรรมการบริษัทฯ

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายกำธร ตติยกุล	ประธาน กรรมการ (กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม)	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย Bridgeport Connecticut ประเทศ สหรัฐอเมริกา	-
นายปิยะพงศ์ พิณอุประภา	กรรมการ (กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม)	วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย City สหราชอาณาจักร	<ol style="list-style-type: none"> 1. จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน 2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนาโครงการใหม่ 3. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน <p>โดยทำงานในตำแหน่ง:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Investment Officer บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2551 ถึง พ.ศ. 2552 - Assistant Fund Manager สำนักงานประกันสังคม ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2552 ถึง พ.ศ. 2556 - Senior Manager Business Development บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2556 ถึง พ.ศ. 2557 - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ พ.ศ.

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			2558 เป็นต้นมา
นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย California State ประเทศ สหรัฐอเมริกา	-

ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	กรรมการ ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหาร และ ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด และพัฒนา ธุรกิจ	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขา อสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย City สหราชอาณาจักร	<ol style="list-style-type: none"> 1. จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน 2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนาโครงการใหม่ 3. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน <p>โดยทำงานในตำแหน่ง:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Investment Officer บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2551 ถึง พ.ศ. 2552 — Assistant Fund Manager สำนักงานประกันสังคม ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2552 ถึง พ.ศ. 2556

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			<ul style="list-style-type: none"> – Senior Manager Business Development บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2556 ถึง พ.ศ. 2557 – ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดับบลิวเอชเอ รีเทล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ พ.ศ. 2558 เป็นต้นมา
นายชุต ตราชูวณิช	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาบริหารงานและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย Heriot-Watt สหราชอาณาจักร	<p>วิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้คำแนะนำ รวมถึงทำการสำรวจและวิเคราะห์ตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการติดต่อกับลูกค้าและกำหนดค่าบริการ</p> <p>โดยทำงานในตำแหน่ง:</p> <ul style="list-style-type: none"> – เจ้าหน้าที่ประเมิน บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2553 ถึง พ.ศ. 2556 – เจ้าหน้าที่ประเมินอาวุโส บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2556 ถึง พ.ศ. 2557 – ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดับบลิวเอชเอ รีเทล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ พ.ศ. 2557 เป็นต้นมา
นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุน	บริหารธุรกิจบัณฑิต	สำรวจ จัดการ จัดหา จัดซื้อ ประเมินคุณภาพและศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
	สัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน	มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช	ที่จะลงทุน โดยทำงานในตำแหน่ง: – ผู้จัดการฝ่ายประสานงาน บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2545 ถึง พ.ศ. 2550 – ผู้จัดการฝ่ายประสานงาน บริษัท แวร์เฮาส์ เอเซีย อะไลแอนซ์ จำกัด ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2554 – รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2557 – ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท ดับบลิวเอชเอ รีเทล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ พ.ศ. 2558 เป็นต้นมา
นายโกศล แยมลิมูล	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีสารสนเทศทางธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-

โดยกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีอำนาจในการจัดการบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน ทั้งนี้ รายละเอียดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการอิสระ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รวมทั้งฝ่ายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

9.3.1 กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

นายกำธร ตติยกุล และนายปิยะพงศ์ พินธุประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

9.3.2 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีความสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

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

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

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

เกี่ยวข้องและประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกล่าวคือ

- (1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (2.1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
 - (2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ที่ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
 - (2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (2.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

(2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(2.2.2) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัท ด้วย

(2.2.3) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือ เกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่ มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมด ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นอกจากนี้ บริษัท จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับ การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจ ลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

ในกรณีที่ ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็น ของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

(ข) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุม ภายใน

(10) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม กฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัท จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดย เปิดเผย และมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ได้ระบุข้างต้นด้วย

(ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่อง การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ใน (ก) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่ เป็นเหตุจำเป็นและ สมควร 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 ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำบริษัท หรือบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - (ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็น กรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
 - (ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระ
 - (จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัท

ใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะ
ได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- (ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษา
กฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี
จากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมี
ความขัดแย้งของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของ
ผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อย
กว่า 2 (สอง) ปี
- (ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้น
รายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (ฌ) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของ
บริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มี
ส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง)
ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่
มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (ฉ) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่น่าจำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของ
บริษัท และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายบริหาร
- (ญ) สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของ
บริษัท
- (ฎ) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (ฏ) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็น
ผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (ฐ) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วย
การประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วย
การธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกัน
และปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่

ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

(๓) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

(2) ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

(ก) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา

(ข) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

(ง) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

(จ) พิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์

(2) จุดอ่อนและสิ่งที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข

9.3.4 การประชุมคณะกรรมการ

(1) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติที่ปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัท จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

(2) คณะกรรมการบริษัท ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) ผลประกอบการของทางบริษัท และกองทรัสต์

(ข) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ค) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว

(ง) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (จ) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- (ฉ) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท
- (ช) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- (ฌ) รายการระหว่างกันและรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (ณ) เรื่องใด ๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ญ) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทและกองทรัสต์

(3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัท จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใด ๆ ของบริษัท และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัท จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัท ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับการและผู้บริหารของบริษัท ในข้อนี้ให้มีความหมายตามมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ได้แก่

- (ก) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นบุคคลธรรมดา ให้หมายความถึง คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร

- (ข) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นนิติบุคคล ให้หมายความถึง นิติบุคคลที่คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของของกรรมการและผู้บริหารมีอำนาจควบคุม

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

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

ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับ การดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษา 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดแผนงานและกลยุทธ์ และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์ วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่าง ๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
<p>ประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบดีถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ 	<ul style="list-style-type: none"> วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์ กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้า จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษา ความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น 	<ul style="list-style-type: none"> ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท การควบคุมดูแลทรัพย์สิน การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

9.4.2 จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

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

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย ดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

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

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการควบคุมการรับชำระรายได้และการชำระค่าใช้จ่าย 		

9.5 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

9.5.1 หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้นั่นมั่นใจได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สังการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติ

ฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้นเพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วยทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้าง

อสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิธีบัญชีบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือ

ผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการหรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุน และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความเหมาะสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

9.5.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

- (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
 - (ฌ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
 - (ฉ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
 - (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ บัญการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.5.3 หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

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

- (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแล ด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้
 - (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพที่เสี่ยงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงานเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
 - (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและ

สามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (๑) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

- (2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญา ก่อตั้ง ทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

9.6 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

9.6.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
- (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำ
ให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ
(10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้
ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของ
กองทรัสต์ด้วย

- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์
สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้
ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) รายและ
 - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก
สำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่
จะได้อาจจากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน
บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ
โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตาม
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความ
เสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว
หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการ
กองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึง
ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิ
ครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหา
ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่า
เช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้า
ทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

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) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง 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 หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการค้าขายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
- (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องสาระของรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการของความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

9.7 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

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

9.8 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

9.8.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่
เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สข. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

9.8.2 การถอดถอนจากการทำหน้าที่

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

การถอดถอนจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา

9.8.3 การลาออกและหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

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

(2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงานระบบงานรายชื่อลูกค้าบัญชีเอกสารและข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับหรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับตั้งแต่วันที่ในข้อนี้ ให้รวมถึงการไม่ชักชวนติดต่อหรือดำเนินการใดๆโดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์สิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์
- (ค) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูลแบบร่างบัญชีรายชื่อลูกค้าและเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมายหรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศ

สำนักงานก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใด ๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (ง) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9.8.4 วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

10. ทรัสต์

10.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์	0-2673-3888
โทรสาร	0-2673-3900
Homepage	www.kasikornasset.com

10.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความ
ชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่
เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่
ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งแต่วันการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่า
การกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำ
หน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าจัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง
ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการ
คัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของ
คณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติงานที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

10.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

เป็นไปตามที่กำหนดในส่วนที่ 2 ข้อ 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"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 	0.75%	<p>อัตราพื้นฐาน :</p> <p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณ ค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และ</p> <p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทาง</p>	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	<p>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)</p> <p><u>กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์</u></p> <p>ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p><u>กรณีทรัพย์สินอื่น</u></p> <p>ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)</p> <p>ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์</p>

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		การเงิน			
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน 	0.75%	<p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้นและ</p> <p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน</p>	รายเดือน	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 	0.5%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง	รายปี	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวม ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance ³⁹) ค่าคอมมิชชั่น ค่า			อาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการ

³⁹ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุง รักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระ สำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัยในโครงการ รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษา วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่มีผู้เช่า) และภายนอกอาคาร การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) รวมถึง ค่าใช้จ่ายประจำต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการให้บริการ หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจ้างบริการของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เช่น

- การว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือบริษัทรักษาความปลอดภัย
 - การว่าจ้างคนสวน หรือ บริษัทในการดูแลรักษาสวนและ ภูมิทัศน์รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์
 - การเก็บ และกำจัดขยะ
 - การว่าจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ
- ทั้งนี้ ไม่รวมถึง
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสึกหรอของทรัพย์สินจากการใช้งานตามปกติ
 - ค่าวัสดุสิ้นเปลือง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		โฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภค ส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว)			ปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
• ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	0.10%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	4.0%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

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

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 					
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวดสาร ประกาศและรายงาน	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์					
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ / หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีของทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(7) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อขาย จำนาย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำนาย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการ จำนาย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากร	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<p>แสดมปีใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่าหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น</p>					
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(14) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสดมปี ค่าไปรษณียากร ค่า	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
โทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น					
(16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการ จัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่าย ด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่ง เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจาก ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้าน กฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจด ทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดอด จำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่าง ๆ กับสำนักงานที่ดินที่ เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น					
(20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตาม หน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.					
(21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอก สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่ทรัสต์ได้รับภายใต้กฎหมายประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการจัดตั้งกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(24) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์					

หมายเหตุ - ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV

11.2 ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยทรัสต์	ไม่มี
• ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
• ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์	ยกเว้นภายในปีที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการเป็นนายทะเบียน และตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด (ถ้ามี)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก ผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none">ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วย ลงทุน	ยกเว้นภายในปีที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการเป็นนายทะเบียน และตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด (ถ้ามี)
<ul style="list-style-type: none">อื่นๆ ระบุ	อัตราค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกันแล้ว

12. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

12.1 รายละเอียดการกู้ยืมเงินสำหรับการระดมทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์มีนโยบายในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 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 ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

13. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ หมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)

13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

13.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

- ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

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

- 13.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

14. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งนี้ โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

14.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาตกลงกระทำการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้แก่กองทรัสต์ โดยจะเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแนวนโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และแก้ไขสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้แก่กองทรัสต์ จากเดิมที่กองทรัสต์จะสามารถใช้สิทธิในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในทรัพย์สินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็น กองทรัสต์จะสามารถใช้สิทธิในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในทรัพย์สินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยไม่รวมทรัพย์สินของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทมหาชนที่เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัทย่อยของบริษัทมหาชนดังกล่าว ทั้งนี้ นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ที่เสนอขอแก้ไขจะเป็นดังนี้

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องมืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่

- (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “เหมราช”)

(2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้

(ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยเหมราช (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)

(ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือในกรณีที่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของเหมราช

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

อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวกับทรัพย์สินข้อ (1) (2) และ (3) ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินข้อ (1) (2) และ (3) ดังกล่าว

การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาตกลงกระทำการ จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการแก้ไขนโยบายลงทุนดังกล่าว ก็จะส่งผลให้นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์คงเดิมโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลง แต่หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการแก้ไขดังกล่าว จะส่งผลทำให้นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป และเสียสิทธิในการปฏิเสธก่อนดังที่กล่าวข้างต้น

(รายละเอียดแนวนโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) พิจารณาเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ ข้อย่อย 1.5 นโยบายการลงทุน และส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยง ข้อย่อย 1.2.4 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์เสียสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เนื่องจากการแก้ไขนโยบายการลงทุน)

14.1.3 ในการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

14.1.4 กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

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) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้่นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้่นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

14.2.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์

14.2.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์

14.3 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

14.3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ

14.3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้น สามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

15. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพียูเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557) และงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบดุล (หน่วย : พันบาท)	31 ธ.ค. 2557 (ตรวจสอบ)	30 กันยายน 2558 (สอบทาน)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	4,406,368.93	4,407,894.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	70,018.64	19,100.65
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	94,972.12	80,404.81
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	934.89	9,404.64
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	37,339.70	35,689.60
สินทรัพย์อื่น	3,663.26	3,174.27
รวมสินทรัพย์	4,613,297.53	4,555,668.63
หนี้สิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5,183.49	4,443.31
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	157,219.68	160,456.21
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,322,720.31	1,325,043.01
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,776.20	7,351.72
หนี้สินอื่น	3,795.96	3,405.63
รวมหนี้สิน	1,498,695.64	1,500,699.88
สินทรัพย์สุทธิ	3,114,601.89	3,054,968.74
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,107,900.00	3,050,093.06
กำไร (ขาดทุน) สะสม	6,701.89	4,875.68
สินทรัพย์สุทธิ	3,114,601.89	3,054,968.74
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0215	9.8296
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	310,790,000	310,790,000

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท)	ปี 2557 (8 ธ.ค.2557 - 31 ธ.ค.2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558
	(ตรวจสอบ)	(สอบทาน)
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14,141.25	246,569.16
รายได้ดอกเบี้ย	233.85	239.29
รวมรายได้	14,375.10	246,808.45
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	222.83	2,566.51
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	457.87	5,273.65
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	120.63	1,063.51
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	129.43	2,078.49
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,766.46	27,806.42
รวมค่าใช้จ่าย	4,697.21	38,788.58
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9,677.88	208,019.87
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		
ดอกเบี้ยจ่าย	2,975.99	46,596.80
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	6,701.89	161,423.07
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด		
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	-	(98,259.07)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-	(98,169.85)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	6,701.89	63,253.22
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	-	(57,806.94)
จ่ายประโยชน์ตอบแทน	-	(65,079.43)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	6,701.89	(59,633.15)

งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)	ปี 2557 (8 ธ.ค.2557 - 31 ธ.ค.2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558
	(ตรวจสอบ)	(สอบทาน)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	6,701.89	63,253.22
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิ		

งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)	ปี 2557 (8 ธ.ค.2557 - 31 ธ.ค.2557)	ม.ค. - ก.ย. 2558
	(ตรวจสอบ)	(สอบทาน)
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(4,406,368.93)	-
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(180,000.00)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	80,215.20
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(934.89)	(8,469.75)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(36,064.10)	1,650.10
สินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(3,663.26)	488.99
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	5,183.49	(740.18)
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น	157,219.68	3,236.53
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	9,192.67	(6,934.85)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,430.66	(390.33)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง	-	214.00
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	1,264.89	14,353.31
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	-	98,259.07
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	2,975.99	46,596.80
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน	(4,262,061.90)	111,732.11
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	3,107,900.00	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,370,000.00	-
เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์	(96,237.01)	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(47,330.40)	-
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	(2,252.05)	(39,763.73)
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	-	(57,806.94)
จ่ายประโยชน์ตอบแทน	-	(65,079.43)
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,332,080.54	(162,650.10)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	70,018.64	(50,917.99)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-	70,018.64
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	70,018.64	19,100.65

	ปี 2557 (8 ธ.ค.2557 - 31 ธ.ค.2557)	30 กันยายน 2558
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (พันบาท)	3,114,601.89	3,054,968.74
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.15%	1.26%
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.46%	8.01%
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	141.47%	2.22%
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิสำหรับงวด (ร้อยละ)	0.22%	2.05%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	3,114,601,892	3,081,512,393

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ผลการดำเนินงานปี 2557

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2557 จะเป็นข้อมูลตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์จนถึงวันสิ้นสุด (8 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2557) โดยปี 2557 กองทรัสต์มีรายได้รวม 14.38 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ 14.14 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ย 0.23 ล้านบาท

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 ซึ่งจ่ายแก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรจากการดำเนินงาน) ของกองทรัสต์ในปี 2557 มีจำนวน 9.68 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรสุทธิ) จำนวน 6.70 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สินสุทธิเท่ากับร้อยละ 0.22

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2558 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 246.81 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ 246.57 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ย 0.24 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2558 มีจำนวน 38.79 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 27.81 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย ค่าเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่ายจำนวน 14.35 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดิน 10.62 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 2.11 ล้านบาท และค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญจำนวน 0.72 ล้านบาท นอกจากนี้มีค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่ทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ 5.27 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 2.57 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2.08 ล้านบาท ซึ่งจ่ายแก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 1.06 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรจากการดำเนินงาน) ของกองทรัสต์สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2558 มีจำนวน 208.02 ล้านบาท และรายได้จากการลงทุนสุทธิมีจำนวน 161.42 ล้านบาท หากรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน (98.17) ล้านบาท ประกอบด้วย รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนจำนวน (98.26) ล้านบาท และกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนจำนวน 0.09 ล้านบาท กองทรัสต์จะมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) จำนวน 63.25 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สินสุทธิเท่ากับร้อยละ 2.74 (ปรับการคำนวณกำไรสุทธิเป็นรายปี)

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,613.30 ล้านบาท และ 4,555.67 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก คือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด 3 โครงการ มีมูลค่ายุติธรรมรวมจำนวน 4,406.37 ล้านบาท และ 4,407.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.51 และ 96.76 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 ตามลำดับ สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 57.63 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 50.92 ล้านบาท จากการซื้อเงินลงทุนในกองทุนรวมสุทธิจำนวน 100.00 ล้านบาท การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 65.08 ล้านบาท และการจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 57.81 ล้านบาท สุทธิจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระหว่างงวดจำนวน 161.42 ล้านบาท และการลดลงของค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีจำนวน 14.57 ล้านบาท จากการทยอยตัดค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี ในขณะที่มีรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 8.47 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,498.70 ล้านบาท และ 1,500.70 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,322.72 ล้านบาท และ 1,325.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.26 และ 88.30 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ ดังนั้น กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,114.60 ล้านบาท และ 3,054.97 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 3,107.90 ล้านบาท และ 3,050.09 ล้านบาท ตามลำดับ และกำไรสะสมสำหรับงวด 6.70 ล้านบาท และ 4.88 ล้านบาท ตามลำดับ

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2557 (8 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2557) กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 4,262.06 ล้านบาท จากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,406.37 ล้านบาท สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี

2558 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 111.73 ล้านบาท เป็นผลจากการบวกลบรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด 3 โครงการจำนวน 98.37 ล้านบาท

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 และ 2.25 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2558 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 162.65 ล้านบาท ประกอบด้วย การจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปของเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงาน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 65.08 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 29 พฤษภาคม 2558 และการจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนจำนวน 57.81 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1860 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และจ่ายเงินลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 9 กันยายน 2558 ส่งผลให้มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์ลดลงจาก 10 บาท เป็น 9.8140 บาท และการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 39.76 ล้านบาท

16. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี