



# รายงานประจำปี 2566

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์





ทริสต์เพื่อการลงทุนใน  
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ดบบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์













# สารบัญ

สารจากคณะกรรมการบริษัท	2
สรุปข้อมูลสำคัญกองทรัสต์	3
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	6
1 กองทรัสต์	12
2 ทรัสต์	14
3 โครงสร้างของกองทรัสต์	16
4. ผู้จัดการกองทรัสต์	18
5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	40
6. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	47
7. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	48
8. เหตุการณ์สำคัญในรอบปีบัญชี	55
9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	56
10. ภาพรวมของภาวะตลาดของสำนักงานให้เช่าจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	58
11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	62
12. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด	64
13. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	69
14. รายงานความเห็นของทรัสต์	75
15. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์	76
เอกสารแนบ	
งบการเงิน ประจำปี 2566	78

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จาก  
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT)  
ที่แสดงไว้ใน [WWW.SEC.OR.TH](http://WWW.SEC.OR.TH) หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี)



# สารจากคณะกรรมการบริษัท

## บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHABT

ถึงแม้ว่าในปี 2566 จะเป็นปีที่มีความท้าทายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ทั้งจากการที่ผู้เช่าบางส่วนมีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรม การเช่าอาคารสำนักงาน ประกอบกับสภาพตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่ปัจจุบันที่มีการแข่งขันอยู่ในระดับสูง ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความท้าทายดังกล่าวเป็นอย่างดี และได้มีการปรับกลยุทธ์การบริหารอาคารให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดและการแข่งขันทางธุรกิจ เพื่อตอบสนองความต้องการใช้พื้นที่ของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไป และการมุ่งเน้นรักษาผู้เช่าเดิม เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์

### การบริหารจัดการทรัพย์สิน

ในปี 2566 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHABT มีผลการดำเนินการใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 79 และพบว่ากองทรัสต์มีผลการดำเนินการที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยในตลาด แม้ว่าภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานมีการแข่งขันสูงตลอดปี 2566 จากอุปสงค์การใช้พื้นที่ที่หลายองค์กรมีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่เพื่อประโยชน์สูงสุด รวมถึงแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอุปทานสำนักงานก่อสร้างใหม่ก็ตาม นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังคงมีนโยบายในการบริหารจัดการการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรม เพื่อไม่พึ่งพิงผู้เช่ารายหนึ่งรายใดมากเกินไป โดยกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์อยู่ในกลุ่มธุรกิจเกี่ยวกับการซื้อขายไป (Trading Business) ธุรกิจการติดต่อสื่อสาร (Telecommunication) และหน่วยงานของภาครัฐ

### ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์ WHABT มีรายได้รวมทั้งสิ้นเท่ากับ 234.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.33 จากปีก่อนหน้า และรายได้จากค่าเช่าและบริการสุทธิเท่ากับ 199.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.78 จากปีก่อนหน้า โดยในปีนี้กองทรัสต์ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 4 ครั้ง รวมผลประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 0.6815 บาทต่อหน่วย

### การพัฒนาด้านความยั่งยืน

จากการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม จึงได้ดำเนินการติดตั้งสถานีอัดประจุรถพลังงานไฟฟ้า เพื่อมีส่วนร่วมในการส่งเสริมการลดการใช้ น้ำมัน และลดปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ และเป็นการตอบสนองผู้ใช้รถยนต์พลังงานไฟฟ้า (Electric Vehicle) ที่เข้ามาใช้บริการในอาคาร อีกทั้งยังเป็นการประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการใช้รถพลังงานไฟฟ้าให้แพร่หลายมากขึ้น เพื่อให้ทุกคนมีส่วนร่วมในการลดการเกิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์

นอกจากนี้ ในปี 2566 อาคาร เอส เจ อินฟินิตี้ วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ หนึ่งในโครงการที่กองทรัสต์ WHABT เข้าลงทุนได้ผ่านเกณฑ์มาตรฐานอาคารประหยัดพลังงานและได้รับรางวัล MEA Energy Awards 2023 ในระดับ Standard จากการไฟฟ้านครหลวง โดยมีค่าดัชนีการใช้พลังงาน MEA Index ที่ประเมินได้ที่ 0.993 และมีคุณภาพอากาศภายในอาคาร (IAQ) ในเกณฑ์ที่ดีเหมาะสมสำหรับผู้ใช้งานภายในอาคาร

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนมาโดยตลอด และมีความตั้งใจที่จะบริหารกองทรัสต์ WHABT ให้เติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างผลตอบแทนที่มีนفعให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด



21

HIGH ZONE

31





## ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

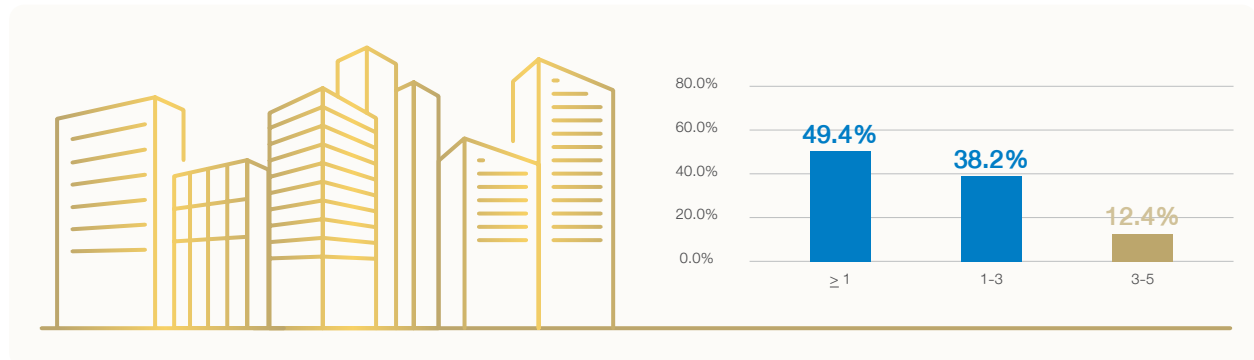
(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ล้านบาท)</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	199.97	197.20	178.99
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	31.90	30.98	39.23
รายได้ดอกเบี้ย	2.55	0.90	0.46
รายได้รวม	234.42	229.08	218.68
ค่าใช้จ่ายรวม	(69.92)	(67.67)	(60.36)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	164.50	161.41	158.32
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(22.32)	(15.54)	(15.84)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน)	142.18	145.87	142.48
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	21.39	37.70	36.46
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (กำไรสุทธิ)	163.57	183.57	178.94
<b>งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	2,664.09	2,642.70	2,605.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	178.03	164.03	148.16
สินทรัพย์อื่น	21.37	27.52	33.97
รวมสินทรัพย์	2,863.49	2,834.25	2,787.13
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	505.00	505.00	505.00
หนี้สินอื่น	54.98	51.65	52.37
รวมหนี้สิน	559.98	556.65	557.37
สินทรัพย์สุทธิ	2,303.51	2,277.60	2,229.77
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>			
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.4035	11.2752	11.0384
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท)	0.8097	0.9087	0.8858
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%) (Interest bearing debt to total assets ratio)	17.64%	17.82%	18.12%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%) (Total liabilities to total assets)	19.56%	19.64%	20.00%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (Total liabilities to net assets value ratio)	0.24	0.24	0.25
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า) (Interest coverage ratio)	7.37	10.39	9.99

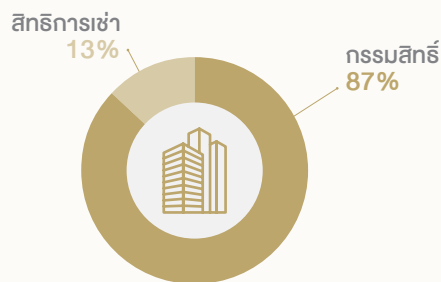


## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ WHABT

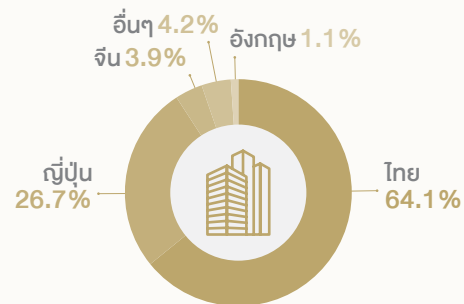
สัดส่วนของสัญญาที่จะหมดอายุลงนับจากวันที่ 31 มีนาคม 2567 (WALE = 1.37 ปี)



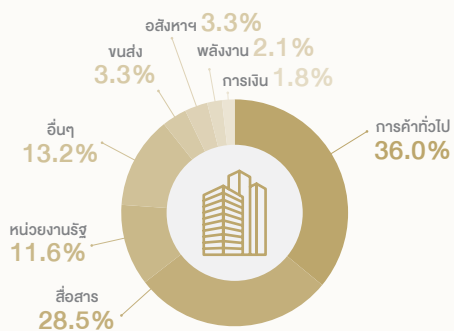
### กรรมสิทธิ์: สิทธิการเช่า



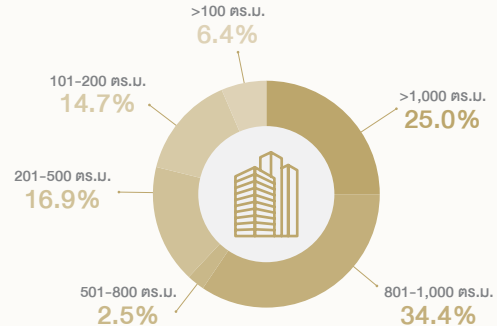
### สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ



### สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามธุรกิจ



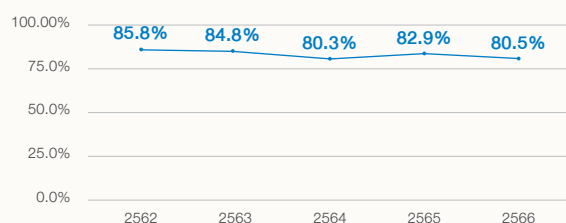
### สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามขนาดพื้นที่เช่า



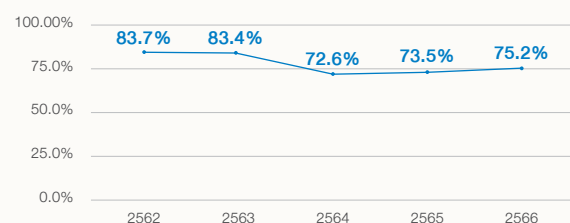
### อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สิน

#### ภาพรวมของกองทรัสต์

โครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



#### อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



# การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

## การวิเคราะห์การดำเนินงาน

### 1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ปีงบการเงิน 2567 กองทรัสต์ WHABT มีผลการดำเนินงานใกล้เคียงกับผลการดำเนินงานของปี 2565 โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ระดับร้อยละ 79.0 ลดลงจากรอบเดียวกันของปีก่อนประมาณร้อยละ 1.1 โดยปัจจุบันกองทรัสต์ WHABT มีอาคารสำนักงานให้เช่า 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนวิภาวดี - ห้าแยกลาดพร้าว และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม. 7 โดยทั้ง 2 อาคารตั้งอยู่ในพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non - CBD) ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเช่าเฉลี่ยตลาด ของทั้ง 2 บริเวณซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 76.0 และร้อยละ 66.0 ตามลำดับ พบว่ากองทรัสต์มีผลการดำเนินการที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยในตลาด นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรม โดยกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ WHABT อยู่ในกลุ่มธุรกิจเกี่ยวกับการซื้อขายไป (Trading Business) และธุรกิจการติดต่อสื่อสาร (Telecommunication) คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 35.97 และร้อยละ 28.54 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ตามลำดับ

สำหรับรอบปีงบการเงินไตรมาส 4 ปี 2566 กองทรัสต์ WHABT ได้ทำการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลในอัตรา 0.1685 บาทต่อหน่วย ซึ่งจ่ายในอัตราเท่ากับไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้า และคิดเป็นเงินปันผลสะสมทั้งปี (1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567) อยู่ที่อัตรา 0.6815 บาทต่อหน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.04 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 2,863.49 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 559.98 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,303.51 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 1,922.78 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 380.73 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.4035 บาท

กองทรัสต์ WHABT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 199.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.78 ล้านบาท นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHABT ยังได้รับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำเพิ่มขึ้นจำนวน 0.92 ล้านบาท ส่งผลให้ปีงบการเงิน 2566 กองทรัสต์ WHABT มีรายได้รวมเท่ากับ 234.42 ล้านบาท

ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 92.24 ล้านบาท และกองทรัสต์ WHABT มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 21.39 ล้านบาท ทำให้ กองทรัสต์ WHABT มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ที่ 163.57 ล้านบาท

### ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ภายหลังจากสถานการณ์คลี่คลายจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 หลายบริษัทเริ่มกลับมามีนโยบายทำงานจากสำนักงานมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บางบริษัทได้พิจารณาการเช่าอาคารสำนักงานแบบยืดหยุ่นแทนการเช่าสำนักงานในรูปแบบเดิม เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการตกแต่งที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้บริษัทเล็กๆ สนใจที่จะเช่าสำนักงานในรูปแบบ service office หรือ co-working space แทน นอกจากนี้ การเช่าอาคารสำนักงานที่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะและพื้นที่เช่าที่มีขนาดกลาง 100 - 300 ตารางเมตร ยังมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้น เนื่องจากสะดวกต่อการเดินทางและสามารถปรับเปลี่ยนวิธีการทำงานให้เข้ากับนโยบายของแต่ละบริษัท อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2567 มีสำนักงานให้เช่าที่สร้างเสร็จเพิ่มเติมค่อนข้างมาก จึงอาจทำให้เกิดภาวะการแข่งขันทางด้านราคาที่สูงขึ้นขึ้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านธุรกิจ (Grade A - CBD)



## 2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

### 1) รายได้ ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและบริการ	199.97	197.20	1.41%
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	31.90	30.98	2.98%
รายได้ดอกเบี้ย	2.55	0.90	180.47%
<b>รวมรายได้</b>	<b>234.42</b>	<b>229.08</b>	<b>2.33%</b>

- 1.1) รายได้จากค่าเช่าและบริการพื้นที่ เท่ากับ 199.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.08 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 2.77 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.41 จากปีก่อน
- 1.2) รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ เท่ากับ 31.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.61 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.92 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.98 จากปีก่อน  
กองทรัสต์ได้รับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- 1.3) รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 2.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.09 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 1.65 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 180.47 จากปีก่อน  
รายได้ดอกเบี้ยมาจากการได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 0.55 - 1.725 ต่อปี จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

### 2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	43.99	41.96	4.82%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6.60	6.56	0.47%
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	5.26	5.25	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.61	0.60	1.80%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11.44	11.27	1.61%
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.02	2.03	(0.45%)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>69.92</b>	<b>67.67</b>	<b>3.32%</b>

- 2.1) ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ เท่ากับ 43.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.77 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 2.03 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.82 จากปีก่อน  
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการซึ่งส่วนใหญ่ คือ ค่าสาธารณูปโภค (ค่าไฟ ค่าน้ำ ค่าโทรศัพท์ ค่าแก๊ส) ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา
- 2.2) ค่าธรรมเนียมการจัดการ เท่ากับ 6.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.82 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.29 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.04 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.47 จากปีก่อน  
กองทรัสต์จ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- 2.3) ค่าธรรมเนียมทรีสตี เท่ากับ 5.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.24 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.23 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.01 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.10 จากปีก่อน  
กองทรัสต์จ่ายค่าธรรมเนียมทรีสตีให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

- 2.4) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 0.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.26 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.01 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.80 จากปีก่อน ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 2.5) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 11.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.88 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.17 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.61 จากปีก่อน  
กองทรัสต์จ่ายค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้าง
- 2.6) ค่าใช้จ่ายอื่นรวม เท่ากับ 2.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.86 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 0.01 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.45 จากปีก่อน
- 2.7) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
ดอกเบี้ยจ่าย	22.32	15.54	(43.63%)

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 22.32 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 6.78 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 43.63 จากปีก่อน กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 505.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

- 2.8) รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุน	21.39	37.70	43.27%
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	21.39	37.70	43.27%

รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุน เท่ากับ 21.39 ล้านบาท ลดลง 16.31 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 43.27 จากปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน





### 3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

#### 1. สินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,664.09	2,642.70	0.81%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	178.03	164.03	8.53%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	14.90	12.71	17.23%
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	1.71	4.06	(57.88%)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	0.06	6.25	(99.04%)
สินทรัพย์อื่น	4.70	4.50	4.59%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,863.49</b>	<b>2,834.25</b>	<b>1.03%</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ 2,863.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.24 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.03 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 1.1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 2,664.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.39 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.81 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
- 1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 178.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.00 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 8.54 จากปีก่อน
- 1.3) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 14.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.19 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 17.23 จากปีก่อน

#### 2. หนี้สิน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10.17	10.61	(4.13%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2.68	2.84	(5.44%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	41.37	40.16	3.00%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	503.42	500.86	0.51%
หนี้สินอื่น	2.34	2.18	6.84%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>559.98</b>	<b>556.65</b>	<b>0.60%</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 559.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.33 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.60 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 2.1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เท่ากับ 10.17 ล้านบาท ลดลง 0.44 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.13 จากปีก่อน
- 2.2) เงินมัดจำรับจากลูกค้า เท่ากับ 41.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.21 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 3.00 จากปีก่อน
- 2.3) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า เท่ากับ 2.68 ล้านบาท ลดลง 0.16 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 5.44 จากปีก่อน

#### 3. สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิ	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,303.51	2,277.60	1.14%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.4035	11.2752	1.14%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	0.00%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 2,303.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.91 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.14 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.4035 บาท

## 4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	172.59	165.91	4.02%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(158.59)	(150.04)	5.70%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	14.00	15.87	(11.81%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี	164.03	148.16	10.71%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันสิ้นปี	178.03	164.03	8.53%

จากงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 178.03 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 172.59 ล้านบาท หักลบกับเงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน 158.59 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 172.59 ล้านบาท มีสาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีกำไรสุทธิระหว่างปี 163.57 ล้านบาท อย่างไรก็ดี ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 21.39 ล้านบาท ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืนลดลง 6.19 ล้านบาท และ เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 1.21 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน 158.59 ล้านบาท มีสาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีเงินสดจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 20.94 ล้านบาท และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 137.65 ล้านบาท

## 5. อัตราส่วนทางการเงิน

## 1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญ

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Financial Covenants ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 มีนาคม 2567
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี a/ (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 เท่า	3.07
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (Debt to net assets value ratio)	เท่า	ไม่เกิน 0.54 เท่า	0.22
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์รวม (Loan to value ratio / Loan to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35	17.64
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน (Loan to Mortgaged Property Value ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 45	18.96

หมายเหตุ :

a/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน



## 2) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.4035	11.2752	11.0384
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท)	0.8097	0.9087	0.8858
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมทุนต่อสินทรัพย์รวม (%) (Interest bearing debt to total assets ratio)	17.64%	17.82%	18.12%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%) (Total liabilities to total assets ratio)	19.56%	19.64%	20.00%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (Total liabilities to net assets value ratio)	0.24	0.24	0.25
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า) (Interest coverage ratio)	7.37	10.39	9.99

## 6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกฐิน (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2566	7 กันยายน 2566	0.1650	-	0.1650
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2566	12 ธันวาคม 2566	0.1750	-	0.1750
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2566	8 มีนาคม 2567	0.1730	-	0.1730
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2567	19 มิถุนายน 2567	0.1685	-	0.1685
รวม			0.6815	-	0.6815

## การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ตั้งแต่ง่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 กองทรัสต์ได้จ่ายเงินปันผล จำนวน 34 ครั้ง และลดทุน จำนวน 19 ครั้ง

ผลการดำเนินงาน สำหรับสิ้นปี	อัตราต่อหน่วยกฐิน (บาท/หน่วย)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
3 พฤศจิกายน 2558 - 31 มีนาคม 2559	0.1097	0.1508	0.2605	22.16	30.46	52.62
1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560	0.5499	0.0770	0.6269	111.08	15.56	126.64
1 เมษายน 2560 - 31 มีนาคม 2561	0.5430	0.0820	0.6250	109.69	16.56	126.25
1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562	0.5445	0.0815	0.6260	109.98	16.47	126.45
1 เมษายน 2562 - 31 มีนาคม 2563	0.5945	0.0700	0.6645	120.09	14.14	134.23
1 เมษายน 2563 - 31 มีนาคม 2564	0.6445	0.0200	0.6645	130.19	4.04	134.23
1 เมษายน 2564 - 31 มีนาคม 2565	0.6645	-	0.6645	134.23	0.00	134.23
1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566	0.6745	-	0.6745	136.25	-	136.25
1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567	0.6815	-	0.6815	137.66	-	137.66
รวม	5.0066	0.4813	5.4879	1,011.33	97.23	1,108.56

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (WHABT)

# 1 กองทรัสต์

## 1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)

WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (WHABT)

ชื่อย่อ

WHABT

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการ บางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน)

อายุของทรัสต์

ไม่มีกำหนดอายุ

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

1,922,777,400.00 บาท

ประเภทของกองทรัสต์

ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์





## 1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะแต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคารสำนักงาน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และแต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแล และกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์ และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุม และกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลง และเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

## 1.3 รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันปิดสมุดจดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2567)

ผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์
		(ประมาณร้อยละ)
สำนักงานประกันสังคม	55,017,500	27.24
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	30,300,000	15.00
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22,064,000	10.92
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,303,400	4.61
มหาวิทยาลัยขอนแก่น	5,000,000	2.48
Mr. Peter Eric Dennis	2,575,800	1.28
นายวุฒิชัย เฝือกุญชร	2,000,000	0.99
นางสุธี สิริสิทธิ์	1,500,000	0.74
นายประสิทธิ์ เลิศโกวิท	1,300,000	0.64
เออร์โกประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	1,000,000	0.50
มหาวิทยาลัยศรีปทุม	1,000,000	0.50
วัดโพธิ์เย็น	1,000,000	0.50
นางนันทา รุ่งนพคุณศรี	1,000,000	0.50
นายไชยวัฒน์ ศิวศิริการุญ	1,000,000	0.50
นายอวิรุทธ์ อริยวุฒิการ	1,000,000	0.50
นางหทัยรัตน์ จุฬางกูร	1,000,000	0.50
รวมผู้ถือหุ้นทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก	130,060,700	64.39
ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยอื่น	71,939,300	35.61
<b>รวม</b>	<b>202,000,000</b>	<b>100.00</b>

## 2 ทริสต์

### 2.1 ข้อมูลทั่วไปของทริสต์

ชื่อกองทริสต์ (ไทย)

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์

ชื่อ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่

1 อาคารเอ็มโพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 32

ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

ประเภทธุรกิจ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทริสต์

โทรศัพท์

0-2686-6100

โทรสาร

0-2670-0417

Homepage

[www.ktam.co.th](http://www.ktam.co.th)





## 2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

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

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- (1) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (5) ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ไม่เกิน 0.75% ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์(อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)



### 3 โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และติดตามดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัทฯ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการค้าเงินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบาย และกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มา และจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ว่าจ้าง บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์สำหรับ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยหน้าที่หลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน จัดทำบัญชีรายรับจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ เป็นต้น ภายใต้นโยบายและการกำกับดูแลของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์





## 4. ผู้จัดการกองทรัสต์

### 4.1 รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตั้งอยู่ที่

เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22

ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โดยที่ บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการค้าเงินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับดูแลการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์





## 4.2 ความเป็นมาของบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
ชื่อบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115557007350
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โทรศัพท์ โทรสาร	0-2753-3159 0-2753-3527
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	(1) นางสาวจรัพร จารุณสกุล (ประธานกรรมการ) (2) นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย (กรรมการ) (3) นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาวจรัพร จารุณสกุล และนายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

## 4.3 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

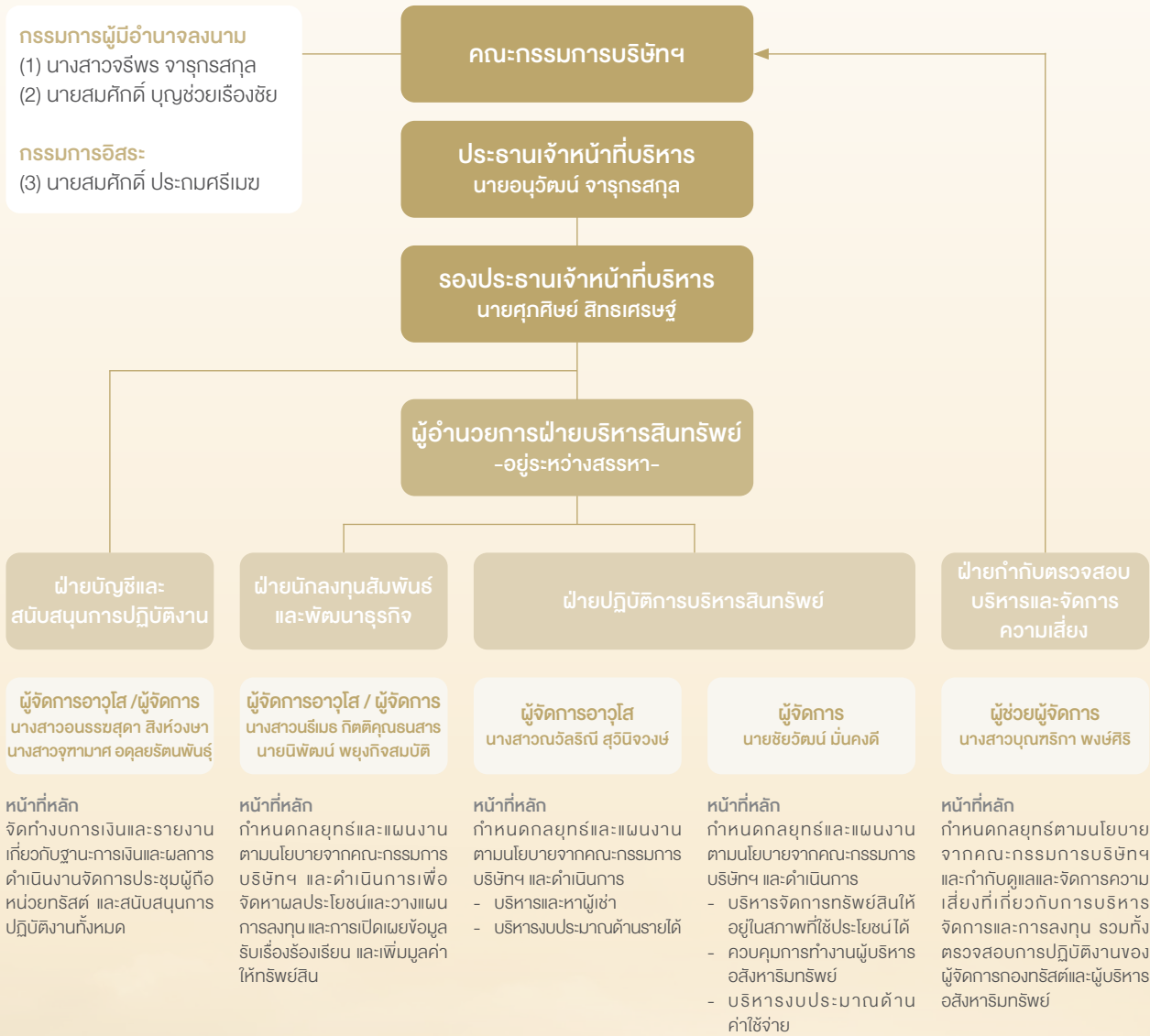
ผู้ถือหุ้น

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997
2 นางสาวชัชมนต์ อนันตประยูร	1	0.001
3 นางสาวจรัพร จารุณสกุล	1	0.001
4 นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001
<b>รวม</b>	<b>100,000</b>	<b>100.000</b>



## 4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



กรรมการและผู้บริหารซึ่งมีอำนาจในการจัดการบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน ทั้งนี้ รายละเอียดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการอิสระ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งฝ่ายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.



## 4.4.1 คณะกรรมการบริษัทฯ

### นางสาวจรีพร จาตุศรีสุภัท ประธานกรรมการ

#### ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ อาชีวอนามัยและความปลอดภัย มหาวิทยาลัยมหิดล
- ศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาความเป็นผู้ประกอบการ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- ปริญญาบริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
- ปริญญาศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาการจัดการโลจิสติกส์และซัพพลายเชน มหาวิทยาลัยคริสเตียน
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- ปริญญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยมหิดล

#### ประวัติการอบรม :

- หลักสูตร Wellness & Healthcare Business Opportunity for Executives (WHB) รุ่นที่ 1/2564 สถาบันพัฒนาสุขภาพอาเซียน มหาวิทยาลัยมหิดล
- หลักสูตร Director Leadership Certification Program (DLCP) รุ่นที่ 0/2564 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 46/2563 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 17/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 60/2560 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 9/2560 สถาบันวิทยาการพลังงาน
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 210/2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.) รุ่นที่ 18/2557 สถาบันวิทยาการยุทธศาสตร์ สำนักงานศาลยุติธรรม
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94/2555 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

#### ประสบการณ์การทำงาน :

##### การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ/ รองประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	
2565 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัทกิบาล	
	และการพัฒนาอย่างยั่งยืน	
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยงกรรมการ	
	สรรหาและพิจารณาผลตอบแทน	
2558 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท	
2558 - ปัจจุบัน	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่	
2563 - ปัจจุบัน	ฝ่ายเทคโนโลยี	
	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	
2564 - 2565	ผูกพันบริษัท	

##### การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

มี.ค. 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมบิลิตี้ จำกัด
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรย์ล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
มี.ค.2566 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	ประธานกรรมการบริหาร	
	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
2559 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัทกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดว- โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโกลิแอนด์ จำกัด
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวโรฮาส เอเชีย อะโกลิแอนด์ จำกัด
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโกลิแอนด์ จำกัด
2562 - 2564	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ-เจดี อัลโลเอนซ์ จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินเทอร์เน็ตชั่นแนล อินโดนีเซีย จำกัด

##### การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

มี.ค. 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทีทีเอ จำกัด
ก.พ.2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว โฟร์ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ภูเก็ต จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ตรี จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว อัลโลเอนซ์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะโกลิแอนด์ จำกัด



## การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เหว่ย หวี่ ทวี โก (ซานย่า) บิซิเนส คอนซัลติง จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีล ดีเวลลอปเม้นท์ 2 (เอสจี) จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีล เอสเตท ะยอง จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีลโซน เหนง-ฮาน จอยท์ สต็อก จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีล แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส เวียดนาม จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีล ดีเวลลอปเม้นท์ (เอสจี) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอนเนค จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ฮัสเกิร์น อินดิस्टรีล เอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	รองประธานคณะกรรมการ	บริษัท ฮัสเกิร์น ซับอร์ด อินดิस्टรีล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ฮัสเกิร์นซับอร์ด อินดิस्टรีลเอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ฮัสเกิร์น ไพพ์ไลน์ เซอร์วิส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล (บิวโอ) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เคอะพาร์คเรสซิเดนซ์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล (เอสจี) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฮัสเกิร์นซับอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มารีน่า เซอร์วิส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ฮัสเกิร์นซับอร์ด อินดิस्टรีลเอสเตท 4 จำกัด
2563 - 2565	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ทิส จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (เคบีเอ็ม)

## การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

2566 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 5 PTE. Limited
2566 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 4 PTE. Limited
2566 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ พิวเจอร์ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2565 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 3 PTE. Limited
2564 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี เอเชีย รีคอมเม้นซ์ วอเตอร์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 2DR PTE. Limited
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	WHAUP Nghe An Joint Stock Company
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 1 PTE. Limited
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 2 PTE. Limited
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ วอเตอร์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ 2 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด

## การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

2561 - 2564	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ฮัสเกิร์นซับอร์ด คลีนเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2561 - 2564	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ชลบุรี คลีนเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2562 - 2563	กรรมการ	Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลเอส จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 1 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 2 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 1 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 3 จำกัด
2560 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ฮัสเกิร์น ซับอร์ด เอ็นจีตี 4 จำกัด
2559 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ฮัสเกิร์น ซับอร์ด เอ็นจีตี 2 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ดับบลิวเอชเอ เอ็มที จำหน่ายก๊าซธรรมชาติ จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ บีวี จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ เคเอสเอส จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 2 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 4 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ บีทีพี จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เอ็นแอลเอส 2 จำกัด
2561 - 2563	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ระยอง คลีนเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2561 - 2563	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ไกลว์ เหมราช วินด์ จำกัด
2561 - 2562	กรรมการ	บริษัท เค็ดโค-วัน จำกัด
2558 - 2562	กรรมการ	บริษัท ห้วยเหาะ-ไทย จำกัด

## การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

ส.ค. 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหา คำตอบแทนและบรรษัทภิบาล	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
พ.ค. 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการกำกับความเสี่ยง	
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	
	กรรมการเทคโนโลยี	
2565 - ส.ค. 2566	กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
	กรรมการบรรษัทภิบาลและสรรหา	
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
	ประธานคณะกรรมการบริหาร	
	ประธานคณะกรรมการ	
2559 - ปัจจุบัน	บริหารความเสี่ยง	
	กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน	
2558 - 2561	รองประธานกรรมการบริหาร	
	รองประธานคณะกรรมการบริหาร	

## การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น

ม.ค. 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการกำกับความเสี่ยง	บริษัท เอสซีบี เท็นเอกซ์ จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด
2536 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
2562 - 2565	กรรมการธนาคารกรรมการเทคโนโลยีและกรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
2561 - 2562	กรรมการ	บริษัท ซุปเปอร์เนป (ประเทศไทย) จำกัด

นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย  
กรรมการ

## ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาโท บัญชี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล

## ประวัติการอบรม :

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 94/2555 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร การอบรมผู้บริหารบัญชี TFRS 15 (รายได้จากสัญญาที่กำกับลูกค้า และประเด็นปัญหาในการนำไปใช้ในทางปฏิบัติ), TFRS 16 (สัญญาเช่า), TFRS 9 (เครื่องมือทางการเงิน), TFRS 9 (การวัดมูลค่า) และ TFRS 9 (การบัญชีป้องกันความเสี่ยง) สภาวิชาชีพบัญชี

## ประสบการณ์การทำงาน :

## การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2555 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ปัจจุบัน	กรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	
2562 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี	

## การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ปี.ค. 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมบิลิตี้ จำกัด
ปี.ค. 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล เวเนเจอร์ จำกัด
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่ยนต์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรย์ล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่ยนต์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่ยนต์ จำกัด

## การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่ยนต์ จำกัด
-----------------	---------	---

## การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอนเนค จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล บิวติ่ง จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียลโซน เหนง-อาน จอยท์ สต็อก จำกัด

## การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

-ไม่มี-

## การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออเนสต์ ออติคตั้ง จำกัด
2538 - ปัจจุบัน	กรรมการ และ หุ้นส่วนผู้จัดการ	หจก. อ. รุ่งโรจน์เฟอร์นิเจอร์

นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ กรรมการอิสระ			
<b>ประวัติการศึกษา :</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- บัณฑิตศึกษิตต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ.2549</li> <li>- บัณฑิตศึกษิตต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ.2538</li> <li>- ศิลปศาสตรบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยบูรพา พ.ศ.2536</li> </ul>			
<b>ประวัติการอบรม :</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประกาศนียบัตรการรายงานทางการเงินไทย (DipTFR) สาขาวิชาชีพบัญชี</li> <li>- ประกาศนียบัตรนักบัญชีวิชาชีพ (PAC) สาขาวิชาชีพบัญชี</li> </ul>			
<b>ประสบการณ์การทำงาน :</b>			
พ.ศ.2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท อรสิริ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	
ก.ย.2566 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)	
เม.ย.2566 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แอลทีเอ็มเอช จำกัด (มหาชน)	
ส.ค.2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ซีพีโอ โซลูชั่นส์ จำกัด (ฝึกอบรมด้านการรายงานทางการเงิน)	
เม.ย.2566 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาการกลั่นกรองตราสารหนี้	บมจ.หลักทรัพย์นิวยอร์ก	
พ.ย.2564 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา TFRS	บริษัท พราว อิน โปริ (สำนักงานสอบบัญชี)	
ร.ค.2565 - พ.ศ.2566	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ทากูนิ (TAKUNI) จำกัด (มหาชน)	
ก.ค.2563 - ก.พ.2565	ประธานกรรมการ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอเซีย เวิร์ก จำกัด	
ก.ค.2563 - ก.พ.2565	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย เวิร์ก จำกัด	
ก.ค.2563 - ต.ค.2564	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เอเซีย เวิร์ก โฮลดิ้ง จำกัด	
เม.ย.2555 - เม.ย.2564	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	
กรรมการบริหารความเสี่ยง			

#### 4.4.2 ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายอนุวัฒน์ จารุณสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาการจัดการ ไลจิสติกส์และห่วงโซ่อุปทาน) มหาวิทยาลัย Heriot-Watt สหราชอาณาจักร	<ol style="list-style-type: none"> <li>ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์แผนการตลาด เพื่อวางแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ รวมถึงติดต่อกับลูกค้าในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุนการลงทุนในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</li> <li>วิเคราะห์ให้คำแนะนำ รวมถึงทำการสำรวจและวิเคราะห์ตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</li> </ol>
นายศุภศิษย์ สิกเรษฐ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การเงิน) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	<ol style="list-style-type: none"> <li>ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุนการลงทุนในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</li> <li>จัดโครงสร้างทางการเงินรวมถึงประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ของกองทรัสต์</li> </ol>
นางสาวอนรรฆสุดา สิงห์วงษา	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี และสนับสนุนการปฏิบัติงาน	บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาวิชาการบัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานจัดการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และสนับสนุนการปฏิบัติงานทั้งหมด
นางสาวจุฑามาศ อดุลยรัตนพันธุ์	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บริหารธุรกิจบัณฑิต (บร.บ.) สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัย	จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและสนับสนุนการปฏิบัติงานทั้งหมด
นางสาวนริเมธ กิตติคุณธนาสาร	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ	วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาการเงิน) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	<ol style="list-style-type: none"> <li>ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนสำหรับการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ</li> <li>จัดโครงสร้างทางการเงินรวมถึงประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ของกองทรัสต์ เช่น การเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงิน เป็นต้น</li> </ol>



ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายนิพนธ์ พงษ์กิจสมบัติ	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ	- วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขา การจัดการลงทุน) มหาวิทยาลัย Reading สหราชอาณาจักร - วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	1. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. วิเคราะห์ และประเมินราคาสินทรัพย์ทางการเงิน เช่น หุ้นกู้ หุ้นสามัญ และ กองทรัสต์ ต่างๆ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ
นางสาวณวัสนิ สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารสินทรัพย์	- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง - วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ (สาขา การบริหารทรัพยากรกายภาพ)	1. บริหารและหาผู้เช่าอาคาร สำนักงาน พื้นที่ร้านค้าและที่พักอาศัยทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด จัดทำแผนงบประมาณประจำปีและควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2. ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และบริหารงบประมาณด้านรายได้
นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	- วิทยาศาสตรบัณฑิต (สาขาเทคโนโลยีอุตสาหกรรม) มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต - วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (สาขา การจัดการอาคารและพลังงาน) มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต	1. บริหารจัดการงานซ่อมแซมบำรุงรักษา การบริหารอาคารสำนักงาน, ศูนย์การค้า และจัดทำแผนงบประมาณประจำปี 2. ควบคุมการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริหารงบประมาณค่าใช้จ่าย
นางสาวบุณทริกา พงษ์ศิริ	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง	- บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต เทคโนโลยีสารสนเทศทางธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	1. จัดทำแนวทางการตรวจสอบ ประเมินความเสี่ยง ตรวจสอบงบการเงิน และกระบวนการปฏิบัติงานหลัก เพื่อพัฒนากระบวนการทำงานทางธุรกิจ. 2. ปรับปรุงกระบวนการตรวจสอบโดยกำหนดแนวทางการตรวจสอบทางเลือก เช่น การตรวจสอบระยะไกล และการวิเคราะห์ข้อมูล

- กรรมการและผู้บริหารซึ่งมีอำนาจในการจัดการบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน ทั้งนี้ รายละเอียดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการอิสระ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งฝ่ายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ นางสาวจิรพร จารุกรสกุล และนายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

- ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์  
คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

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

- (ก) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (DUTY OF LOYALTY) ความระมัดระวัง (DUTY OF CARE) มีความรับผิดชอบ (ACCOUNTABILITY) และมีจริยธรรม (ETHIC)

- (ข) มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (ค) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (จ) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (ช) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ซ) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ณ) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
- (1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
 

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกล่าวคือ

    - (1.1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
      - (1.1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
      - (1.1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
      - (1.1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
      - (1.1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
      - (1.1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
    - (1.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
      - (1.2.1) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
        - (1.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
        - (1.2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าน้อยกว่า ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย
        - (1.2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
        - (1.2.1.4) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- (1.2.2) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
- (1.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทริสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.2.2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์แล้ว แต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย
- (1.2.2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- (1.2.2.4) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาท ขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทริสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ด้วย
- (2) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
- (ญ) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทริสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายสัญญาก่อตั้งทริสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทริสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ได้รับขั้วข้างต้นด้วย
- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ใน (ญ) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- (2.1) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทริสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก
- (2.2) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

#### 4.4.3 กรรณการอิสระ

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



- (1.5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (1.6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (1.7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (1.8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงานที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (1.9) พร้อมทั้งจะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายบริหาร
- (1.10) สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
- (1.11) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (1.12) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (1.13) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้นทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- (1.14) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (2) ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
  - (2.1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
  - (2.2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
  - (2.3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
  - (2.4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
  - (2.5) พิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
    - (2.5.1) รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
    - (2.5.2) จุดอ่อนและสิ่งที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข

#### 4.4.4 การประชุมคณะกรรมการ

(1) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเอง เกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วย เกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุม คณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและ จะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็น อย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึก รายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสาร ประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้อง ในการตรวจสอบ

(2) คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องดังต่อไปนี้

(2.1) ผลประกอบการของทางบริษัทฯ และกองทรัสต์

(2.2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้น โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(2.3) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ด้วยความร่วมมือ และสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและ อุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว

(2.4) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(2.5) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น ในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว

(2.6) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัทฯ

(2.7) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

(2.8) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์

(2.9) เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(2.10) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

(3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสีย ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของ บริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัทฯ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและ ผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสีย ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วน ได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในข้อนี้ให้มีความหมายตามมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ได้แก่

- (ก) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นบุคคลธรรมดา ให้มีความหมายถึง คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร
- (ข) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นนิติบุคคล ให้มีความหมายถึง นิติบุคคลที่คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารมีอำนาจควบคุม คำว่า “มีอำนาจควบคุม” หมายถึง การมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ
  - (1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด หรือ
  - (2) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลหนึ่ง ไม่ว่าจะโดยตรง หรือโดยอ้อม หรือ
  - (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ ตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดไม่ว่าโดยตรงโดยอ้อม

## 4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองกริสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกริสต์ ผู้จัดการกองกริสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองกริสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละศูนย์จุดเจ็ดห้า (0.75) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองกริสต์ต่อปี ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทนซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกริสต์

### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองกริสต์ (Acquisition fee)

กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกริสต์ : ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองกริสต์  
กรณีทรัพย์สินอื่น : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองกริสต์

### ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองกริสต์ (Disposal fee)

ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองกริสต์

## 4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองกริสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากกริสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกริสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองกริสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองกริสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือสหกรณ์ทรัพย์สิน โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกริสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของกริสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

### 4.6.1 หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองกริสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกริสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายทรัพย์สินแก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองกริสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและผู้ลงทุนโดยรวม
- (2) ผู้จัดการกองกริสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองกริสต์ดังต่อไปนี้
  - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองกริสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
  - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองกริสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองกริสต์

- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม  
อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุนสั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้นเพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
  - (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
  - (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - (ก) ดำเนินการเพื่อให้อย่างมั่นใจได้ว่าการจำหน่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
    - (ข) ดำเนินการเพื่อให้อย่างมั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
      - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
      - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุน และทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว หมายความว่ารวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้



- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเงินทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
  - (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
    - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
  - (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
  - (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรือดำเนินการตามมติที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือร้องขอ
  - (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการหรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
  - (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุน และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้า ประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

#### 4.6.2 หน้าทีในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือกการตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีอาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เช่น
  - (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
  - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
  - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
  - (ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้บริการ
  - (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
  - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
  - (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีนี้เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

- (7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศ หรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 4.6.3 หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวังรวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

  - (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
  - (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ให้ราคามีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด
  - (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
  - (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
- (2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  
 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหารายได้แต่ละเดือน และแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น
  - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
  - (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
  - (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสถานะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
  - (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูงเกินไปและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
  - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
  - (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
  - (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
  - (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
  - (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
  - (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์



### กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองกริสต์

ในอนาคต หากกองกริสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกริสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองกริสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง กริสต์ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

#### การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองกริสต์และกริสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายละโดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองกริสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองกริสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยกริสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองกริสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยกริสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองกริสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) รายและ
  - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยกริสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองกริสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองกริสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองกริสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบโดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการลงทุนของกองกริสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (8) ในกรณีที่กองกริสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองกริสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองกริสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

### การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

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

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
  - (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
  - (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)

### วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
  - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
  - (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
    - (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
    - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
    - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้
      - (3.1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
      - (3.2) เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
      - (3.3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
      - (3.4) เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
    - (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

- (2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องมีการสำเนาของรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

## 4.7 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

### 4.7.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายนิกลงทุนสัมพันธและพัฒนารูทิจ	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง</li> <li>จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นโดยรวมนเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์</li> <li>ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร</li> <li>ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อกำหนดให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง</li> <li>การพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดแผนงานและกลยุทธ์ และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์</li> <li>กำหนดกลยุทธ์การเพ่งเงินเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย</li> <li>วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น</li> <li>จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน</li> <li>วิจัยและศึกษาสภาพของการตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน</li> <li>ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์</li> <li>จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์</li> <li>ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)</li> <li>ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท</li> <li>ดูแลจัดหาที่ปรึกษา หรือผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความสามารถ</li> <li>จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์</li> <li>บริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์</li> <li>ทำหน้าที่ในการขายอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดแผนงานและกลยุทธ์ และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์</li> <li>วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</li> <li>วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์</li> <li>ทำหน้าที่ในการขาย อสังหาริมทรัพย์</li> <li>จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</li> <li>ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ</li> <li>ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ</li> <li>ดูแลจัดหาที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความสามารถ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน</li> <li>ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดย ผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น</li> <li>การควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> <li>การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> <li>งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง</li> </ul>



## 4.7.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ระบบการควบคุมการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของพนักงานบริษัทฯ

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ และความโปร่งใส รวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ประกาศ.ล.ต.ที่กำหนด บริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดนโยบายการควบคุมพนักงานในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

- 1) ให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ ระวังการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่ทางการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของกองทรัสต์ เป็นเวลาอย่างน้อย 2 สัปดาห์ก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และจะสามารถทำการซื้อขายได้เมื่อครบ 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว
- 2) กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่รายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงานก.ล.ต.โดยตรง ตามประกาศ.ล.ต.ที่ สจ.54/2561 ลว. 4 ตุลาคม 2561 ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 นอกจากนี้ต้องรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเอง ได้แก่
  - 2.1) คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา
  - 2.2) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
  - 2.3) นิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม 2.1) และ 2.2) ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคล และการถือหุ้นรวมกันเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น
- 3) กรณียกเว้นไม่ต้องรายงาน เช่น
  - 3.1) การได้หน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละคนถืออยู่ (Right Offering)
  - 3.2) การได้หน่วยทรัสต์มาโดยมรดก
- 4) ระยะเวลาการรายงาน
  - 4.1) กรณีเป็นการซื้อจากการเสนอขาย IPO : รายงานภายใน 7 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย
  - 4.2) กรณีเป็นการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน : รายงานภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ทำการขาย



## 5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

### 5.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	ชื่อโครงการ	รอบการเข้าลงทุน	ทำเลที่ตั้ง	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะ การเข้าลงทุน	จำนวน ที่จอดรถ (คัน)
					เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		
1	เอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์	การลงทุนครั้งแรก	ถนนวิภาวดี-รังสิต	21,726.93	5345	349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	0	1	89	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	330
					5346		0	1	95		
					5347		0	2	02		
					5348		0	2	08		
					5349		0	2	15		
					9764		0	2	0		
					13422 (เดิม 24369)		0	0	62.5		
2	บางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์	การลงทุนครั้งแรก	ถนนบางนา-ตราด	8,920.00	13423 (เดิม 24370)	333, 333/1-8 หมู่ที่ 13 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	0	0	67	สิทธิการเช่า	89
					133775		1	1	59.6		
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด					30,646.93		4	2	98.10		419

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2567

### 5.1.1 ข้อมูลโครงการเอสเจ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

#### ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร

#### ระยะทางโดยประมาณ:

รถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีหมอชิต และ รถไฟฟ้ามหานครสถานีจตุจักร 800 เมตร

ทางพิเศษศรีรัช (บางโคล่-แจ้งวัฒนะ) 3.5 กิโลเมตร

ทางพิเศษศรีรัช (ดินแดง-มักกะสัน) 5.8 กิโลเมตร

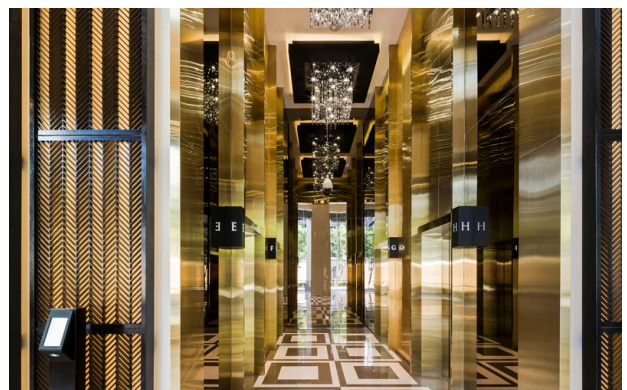
สนามบินสุวรรณภูมิ 31.0 กิโลเมตร

#### แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์





ภาพแสดงพื้นที่โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์



สรุปสถานะอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ของปีงบประมาณ 2566

สรุปสถานะอัตราการใช้พื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราเช่าเฉลี่ยพื้นที่เฉลี่ยในปีงบประมาณ 2566	79.40
อัตราพื้นที่ว่าง	20.60

ข้อมูลผู้เช่า 10 อันดับแรก จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สิน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2567)

บริษัท	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
สถาบันคุ้มครองเงินฝาก	2,787.00	12.83%
บริษัท เอ็ม เอฟ ซี อี จำกัด (มหาชน)	2,323.26	10.69%
บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)	1,866.55	8.59%
บริษัท ฟิทที ดิจิทัล โซลูชันส์ จำกัด	1,230.00	5.66%
บริษัท ฟิตเนส แอนด์ โลว์สโตร์ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (Jett Fitness)	923.00	4.25%
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	850.00	3.91%
บริษัท โซน่า แมชชีน (ประเทศไทย) จำกัด	846.00	3.89%
บริษัท กรุงเทพ ลุมพินี เซ็นเตอร์ จำกัด	606.00	2.79%
บริษัท เอเชีย แคปปิตอล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	342.00	1.57%
บริษัท บาฟส์ คลีน เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	342.00	1.57%
บริษัท ฟิสการส์ (ประเทศไทย) จำกัด	342.00	1.57%

### 5.1.2 ข้อมูลโครงการบางนา บีซิเนส คอมเพล็กซ์

#### ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ถนนบางนา-ตราด กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

#### ระยะทางโดยประมาณ:

ศูนย์การค้าเมกาบางนา	1.1 กิโลเมตร
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลซิตี้ บางนา	7.0 กิโลเมตร
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค บางนา	10.7 กิโลเมตร
ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	17.1 กิโลเมตร

แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการบางนา บีซิเนส คอมเพล็กซ์





### ภาพแสดงรายละเอียดโครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์



สรุปสถานะอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของโครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์ของปีงบการเงิน 2565

### สรุปสถานะอัตราการใช้พื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราเช่าเฉลี่ยพื้นที่เฉลี่ยในปีงบการเงิน 2566	75.20
อัตราพื้นที่ว่าง	24.80

## 5.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาสอบทานการประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน ในทรัพย์สินโดยรวมของโครงการ เอสเจ อินฟินิตี วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ และ โครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์ สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดินสิ่งปลูกสร้างและงานระบบในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)
โครงการเอสเจ อินฟินิตี วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,323.8
โครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	342.0
รวม		2,665.8

ที่มา: \*ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ณ วันที่ 1 มีนาคม 2567

### วิธีที่ใช้ในการประเมิน

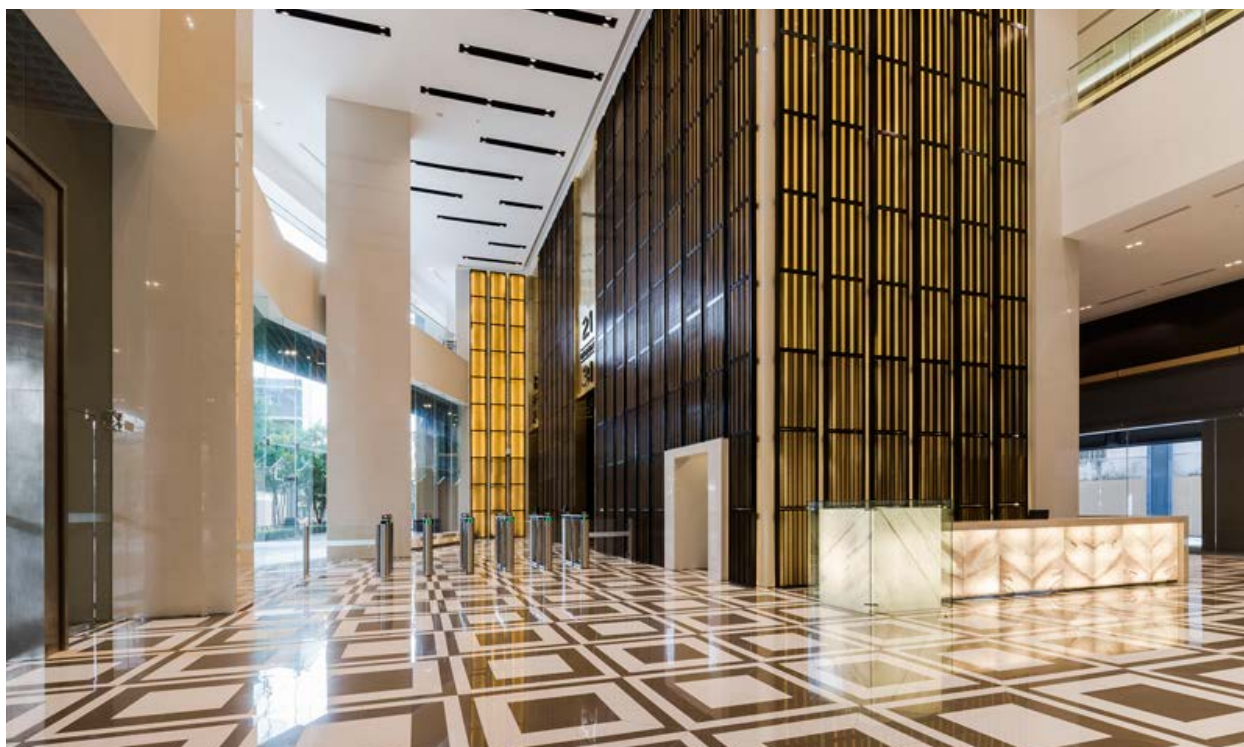
ในการประเมินมูลค่าโดยบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

### สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### 1) โครงการเอสเจ อินฟิไนท์ วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	1 มีนาคม 2567
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี
อัตราค่าเช่าพื้นที่	พื้นที่สำนักงาน : อัตราค่าเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 85.0 และตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 90  พื้นที่ร้านค้า : อัตราค่าเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 70 และในปีที่ 2 เท่ากับร้อยละ 75 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 80
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 15.0 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สิน และเงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.0
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.0





## 2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	1 มีนาคม 2567
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกปี
อัตราการเข้าพื้นที่	อัตราการเข้าพื้นที่ในปีที่ 1 - 2 เท่ากับร้อยละ 70 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 80
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 2 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สิน และเงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 2 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.00

## คำอธิบายเพิ่มเติม

**อัตราคิดลด (Discount Rate)** การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้า
- ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสถานะเศรษฐกิจ

**อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)** การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

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

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้สะท้อนผลตอบแทน และความเสี่ยงต่างๆ



## 6. รายละเอียดของสิทธิประโยชน์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

### 6.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

#### 6.1.1 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ไม่มี -

#### 6.1.2 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

- ไม่มี -

### 6.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

#### 6.2.1 วันที่ราคาเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

- ไม่มี -

#### 6.2.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการจำหน่ายโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้อะจากการรายงานการประเมินมูลค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า และซื้อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

- ไม่มี -

#### 6.2.3 กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย

- ไม่มี -

#### 6.2.4 ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไปนั้น

- ไม่มี -



## 7. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

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

### 7.1 นโยบายการลงทุน และประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

#### 7.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อาคารสำนักงาน อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนา และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
  - (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับ อย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญา และชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิของกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

### 7.1.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์โดยทางอ้อม

- (1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (2)
  - (2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - (2.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
    - (2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
      - (ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
      - (ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
      - (ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข)
- การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ด (51) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย



- (2.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ (2) (2.1) หรือ ข้อ (2) (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (2) (2.1) หรือ ข้อ (2) (2.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบ (40) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย
- (3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- (3.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
- (ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
  2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
  3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
- (3.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2) (2.2) หรือ ข้อ (2) (2.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
- (ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
- (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ (2) ดำเนินการให้เป็นไปตามที่ตนเองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น
- (4.1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4.2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (4) (4.1) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง
- (ก) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
- (ข) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
- (ค) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

- (4.3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว
- (4.4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (4.5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนแปลงการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกันการโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์
- กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ (4) (4.4) และ ข้อ (4) (4.5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ (2) (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น
- (5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ (2) ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมีการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงิน ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวดังต่อไปนี้
- (5.1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (5.2) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
- (5.3) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (5.4) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (5.5) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (5.6) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (5.7) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ (2)
- (5.8) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตามข้อ (2)
- (5.9) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)
- (5.10) ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตามข้อ (2)
- (5.11) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
- (5.12) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (5.13) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (6) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

### 7.1.3 ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

#### 7.1.4 วิธีการได้มา และจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์

ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1.1) ตรวจสอบ และสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูล และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้

- สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
  - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบ และสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มา และถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ประกอบการตรวจสอบ และสอบทานด้วย
  - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- ทั้งนี้ การตรวจสอบ และสอบทานทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

(1.2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์

(1.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- สมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรม
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรม และเหมาะสม
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (1.4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
- หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดมีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผล และข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์
- การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (2.1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอนุโลม
- (2.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็น และสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
  - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

## 7.2 นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของกองทรัสต์ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

### 7.2.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
  - (2) ตั๋วเงินคลัง
  - (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงิน และดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
  - (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
  - (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
  - (6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง โดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงิน และดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
  - (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์ และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
- กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภท และชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และกองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป



- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้  
Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)  
มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- 7.2.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม
- 7.2.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่า จะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม
- 7.3 กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- 7.3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 7.3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น



## 8 ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อทางสังคมและสิ่งแวดล้อม จึงได้ดำเนินการติดตั้งสถานีอัดประจุพลังงานไฟฟ้า เพื่อมีส่วนร่วมในการส่งเสริมการลดการใช้น้ำมันและลดปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ และเป็นการตอบสนองผู้ใช้รถยนต์พลังงานไฟฟ้า (Electric Vehicle) ที่เข้ามาใช้บริการในอาคาร อีกทั้งยังเป็นการประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการใช้รถพลังงานไฟฟ้าให้แพร่หลายมากขึ้น เพื่อให้ทุกคนมีส่วนร่วมในการลดการเกิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์



ทั้งนี้ในอนาคตบริษัทฯ มีความคิดที่จะติดตั้งสถานีอัดประจุพลังงานไฟฟ้าเพิ่มเติม หากมีการใช้รถไฟฟ้าอย่างแพร่หลายเพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับผู้มาใช้บริการต่อไป



นอกจากนี้ ในปี 2566 อาคาร เอส เจ อินฟินิก วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ หนึ่งในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้ผ่านเกณฑ์มาตรฐานอาคารประหยัดพลังงานและได้รับรางวัล MEA Energy Awards 2023 ในระดับ Standard จากการไฟฟ้านครหลวง โดยมีค่าดัชนีการใช้พลังงาน MEA Index ที่ประเมินได้ที่ 0.993 และมีคุณภาพอากาศภายในอาคาร (IAQ) ในเกณฑ์ที่ดีเหมาะสมสำหรับผู้ใช้งานภายในอาคาร

## 9 นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา พัฒนาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ ตกแต่งและจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่ให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ 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. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญานี้
2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

## วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
2. ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากเป็นการดำเนินการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
4. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา พัฒนาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ ตกแต่งและจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่ให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือตกแต่งและจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่ให้เช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

## การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

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

## 9.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ WHABT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 505,000,000.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 17.64

### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมระยะยาว

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินในประเทศไทยซึ่งอาจเป็นหรือไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์กระทำการในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR - ร้อยละ 1.5 "อัตราดอกเบี้ย MLR" หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายาวใหญ่ขั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง (Minimum Loan Rate, "MLR") อันได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรี จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินร้อยละ 35
หลักประกัน	มีหลักประกัน

## 9.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

กองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้นโดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่ทรัสต์ได้รับการเสนอในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับเงื่อนไขการกู้ยืมของลูกค้ายาวใหญ่ของธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ในประเทศ ซึ่งจะต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนที่ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

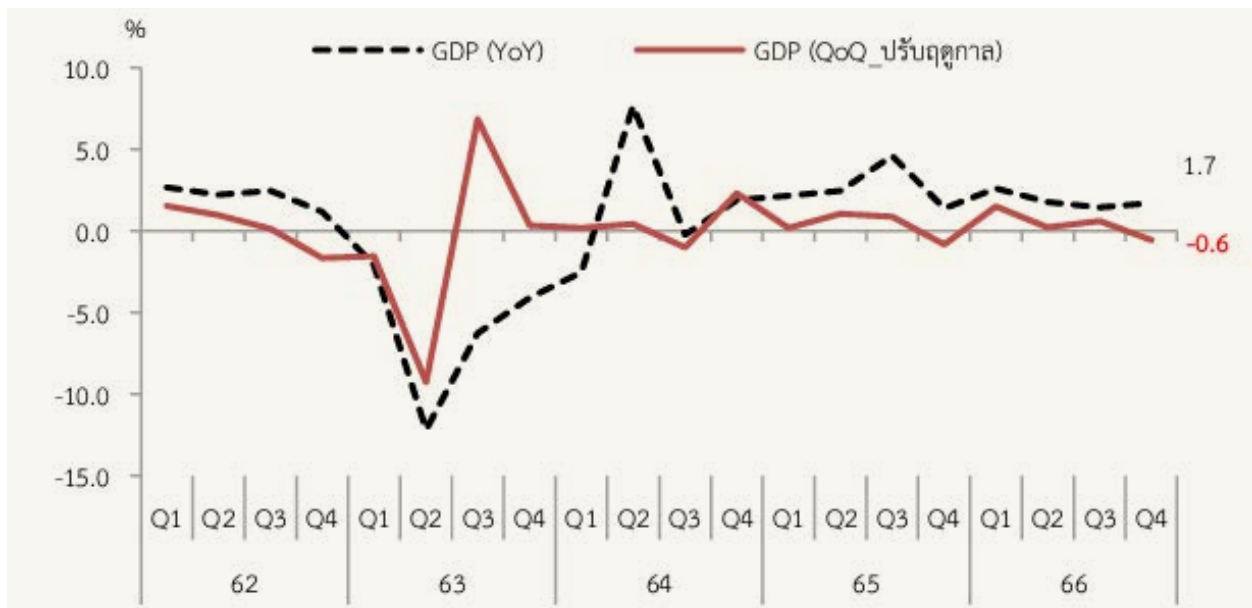


## 10 ภาพรวมของภาวะตลาดของสำนักงานให้เช่าจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### 10.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ปี 2562 - 2566

แผนภาพ 1: อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี ขยายตัวร้อยละ 1.7 เติบโตขึ้นจากการขยายตัว ร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภค ภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักรวม และบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง

ในขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม และสาขาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2566 ร้อยละ 0.6 (%QoQ\_SA) รวมทั้งปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 7.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 7.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของ การใช้จ่ายในทุกหมวด สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องของการจ้างงานและความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้นสูงสุดในรอบ 16 ไตรมาส โดยการใช้ภายในหมวดบริการขยายตัว ในเกณฑ์สูงร้อยละ 12.8 ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายในกลุ่มโรงแรมและ ภัตตาคาร และกลุ่มบริการทางการเงินร้อยละ 35.4 และร้อยละ 7.9 ตามลำดับ การใช้จ่ายหมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัวร้อยละ 4.5 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 4.3 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นอัตราการขยายตัวสูงสุดในรอบ 37 ไตรมาส ตามการขยายตัวเร่งขึ้นของการใช้จ่าย

กลุ่มอาหารและเครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนกลับมาขยายตัวร้อยละ 3.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.1 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นอัตราการขยายตัวสูงสุดในรอบ 5 ไตรมาส สอดคล้องกับการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะ ที่ขยายตัวร้อยละ 4.1 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.8 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการใช้จ่ายหมวดสินค้ากึ่งคงทนขยายตัวร้อยละ 0.3 เทียบกับร้อยละ 1.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของการใช้จ่ายกลุ่มเสื้อผ้าและรองเท้า สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมเฉลี่ย อยู่ที่ระดับ 55.2 เพิ่มขึ้นจากระดับ 51.7 ในไตรมาสก่อนหน้า สูงสุดในรอบ 16 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2563 การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภค ของรัฐบาล ลดลงร้อยละ 3.0 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 5.0 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรายจ่ายการโอนเพื่อสวัสดิการทางสังคมที่ไม่เป็นตัวเงินสำหรับ สินค้าและบริการในระบบตลาดลดลงร้อยละ 14.1 และรายจ่ายค่าซื้อสินค้าและบริการลดลงร้อยละ 8.0 สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่าย ประจำปีในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 31.0 (สูงกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 20.5 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 33.4 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน)

การลงทุนรวม ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการลงทุนภาครัฐ ที่ลดลงติดต่อกันเป็นไตรมาสที่ 3 ร้อยละ 20.1 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 3.4 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการลดลงของการลงทุนรัฐบาลร้อยละ 33.5 เนื่องจากความล่าช้าของงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2567 ขณะที่การลงทุนรัฐวิสาหกิจ ขยายตัวร้อยละ 7.0 สำหรับอัตราการเบิกจ่าย งบประมาณรายจ่ายลงทุนในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 7.2 (ต่ำกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 20.9 และร้อยละ 20.1 ในไตรมาสก่อนหน้าและในไตรมาสเดียวกัน ของปีก่อน ตามลำดับ) ขณะที่การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 5.0 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นอัตราการขยายตัวสูงสุดในรอบ 5 ไตรมาส โดยการลงทุนในหมวดเครื่องจักรเครื่องมือขยายตัวร้อยละ 5.2 เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการลงทุน ในหมวดก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 3.4 เทียบกับร้อยละ 3.8 ในไตรมาสก่อนหน้า สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม ลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 5 ร้อยละ 2.4 เทียบกับการลดลงร้อยละ 4.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของ กลุ่มการผลิตที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วงร้อยละ 30 - 60 และกลุ่มการผลิตเพื่อการส่งออก (สัดส่วนส่งออกมากกว่าร้อยละ 60) เป็นสำคัญ สอดคล้องกับ การลดลงของ ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมร้อยละ 5.1 เทียบกับการลดลงร้อยละ 6.3 ในไตรมาสก่อนหน้า โดย ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วงร้อยละ 30 - 60 ลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 ร้อยละ 11.0 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 6.5 ในไตรมาสก่อนหน้า และดัชนีผลผลิต อุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อส่งออก (สัดส่วนส่งออกมากกว่าร้อยละ 60) ลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 8 ร้อยละ 9.9 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 12.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อบริโภค ภายในประเทศ (สัดส่วนส่งออกน้อยกว่าร้อยละ 30) กลับมา ขยายตัวครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาส ร้อยละ 1.7 เทียบกับการลดลงร้อยละ 1.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญๆ ที่ลดลง อาทิ การผลิตยานยนต์ (ลดลงร้อยละ 13.9) การผลิตชิ้นส่วนและแผ่นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (ลดลงร้อยละ 15.7) การคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง (ลดลง ร้อยละ 18.7) การผลิตน้ำตาล (ลดลงร้อยละ 20.1) และการผลิตเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย (ยกเว้นร้านตัดเย็บเสื้อผ้า) (ลดลงร้อยละ 21.6) ส่วนการผลิตสินค้าสำคัญๆ ที่เพิ่มขึ้น อาทิ การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม (ร้อยละ 18.7) การปุ๋ยเคมีและสารประกอบไนโตรเจน (ร้อยละ 30.3) การผลิตสายไฟและเคเบิลฯ (ร้อยละ 36.9) และการผลิตเครื่องประดับเพชรพลอยแท้ฯ (ร้อยละ 15.0) สำหรับอัตราการใช้ กำลังการผลิต เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 56.72 ต่ำกว่าร้อยละ 58.02 ในไตรมาสก่อนหน้า และต่ำกว่าร้อยละ 60.32 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รวมทั้งปี 2566 สาขาการผลิตอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงร้อยละ 3.2 เทียบกับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 ในปี 2565 และอัตราการใช้กำลังการผลิต เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 59.06 ต่ำกว่าร้อยละ 62.76 ในปี 2565

การลงทุนรวม ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการลงทุนภาครัฐ ที่ลดลงติดต่อกัน เป็นไตรมาสที่ 3 ร้อยละ 20.1 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 3.4 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการลดลงของการลงทุนรัฐบาลร้อยละ 33.5 เนื่องจากความล่าช้าของงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2567 ขณะที่การลงทุนรัฐวิสาหกิจขยายตัวร้อยละ 7.0 สำหรับอัตราการเบิกจ่าย งบประมาณรายจ่ายลงทุนในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 7.2 (ต่ำกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 20.9 และร้อยละ 20.1 ในไตรมาสก่อนหน้าและในไตรมาสเดียวกัน ของปีก่อน ตามลำดับ) ขณะที่การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 5.0 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นอัตราการขยายตัวสูงสุดในรอบ 5 ไตรมาส โดยการลงทุนในหมวดเครื่องจักรเครื่องมือขยายตัวร้อยละ 5.2 เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการลงทุน ในหมวดก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 3.4 เทียบกับร้อยละ 3.8 ในไตรมาสก่อนหน้า

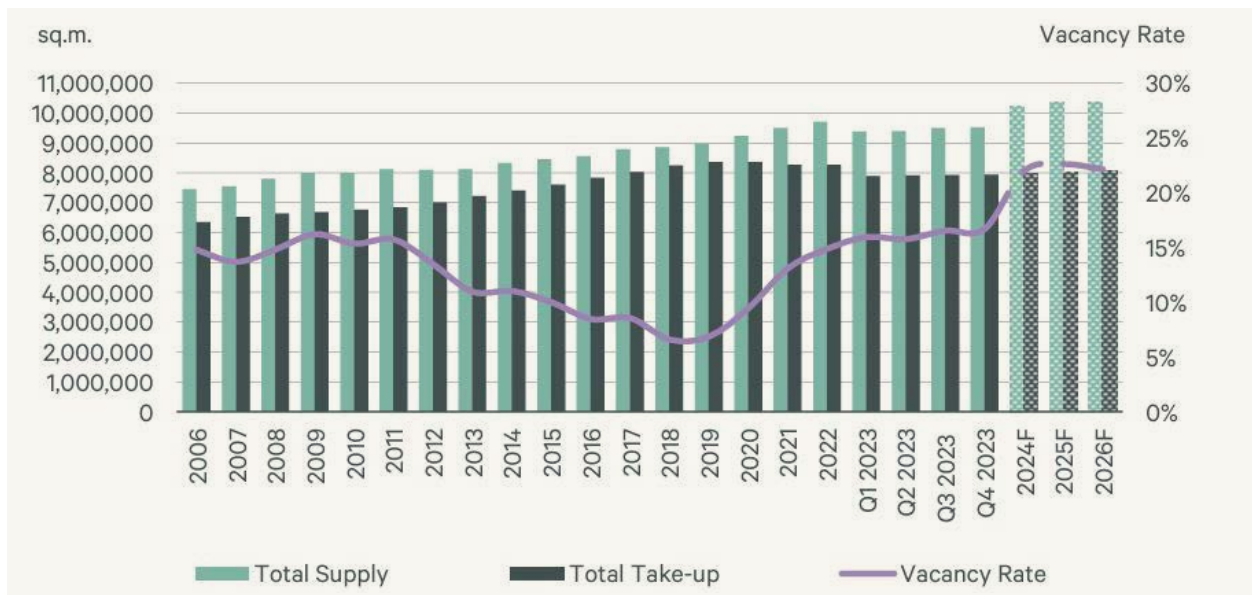
## 10.2 ตลาดสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ณ ไตรมาส 4 ปี 2566 อาคารสำนักงานให้เช่ามีอุปทานรวม 9,522,888 ตารางเมตร ลดลงร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยอุปทานใหม่ในไตรมาสนี้มีพื้นที่ 29,927 ตารางเมตร จาก JKL Tower อาคารสำนักงาน Grade A และมีพื้นที่อาคารสำนักงานประมาณอีก 858,222 ตารางเมตร กำลังก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2568

ภายในปี 2568 จะมีอาคารสำนักงานที่คาดว่าจะสร้างเสร็จอีก 4 ตึก จำนวน 355,336 ตารางเมตร ได้แก่ One Bangkok Tower 3, 4, 5 และ Central Park Office

นอกจากนี้ จากรายงานพบว่าอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวนประมาณ 767,000 ตารางเมตรมีแผนในการก่อสร้างเพิ่มเติม โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวส่วนใหญ่มีแผนในการก่อสร้างใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม แผนการก่อสร้างดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะเกิดความล่าช้า

แผนภาพ 2: อุปสงค์ อุปทาน และอัตราว่างของอาคารสำนักงานให้เช่า ปี 2549 - 2569



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

### อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ณ ไตรมาส 4 ปี 2566 พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีผู้เช่ามีจำนวน 7,934,982 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ที่ร้อยละ 83.3 ลดลงร้อยละ 0.2 จากไตรมาสก่อน

สำหรับอาคารสำนักงานให้เช่าในทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดเอ (CBD - Grade A) นั้นมีผู้เช่าลดลงคิดเป็นพื้นที่ 8,076 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่มาจากผู้เช่าระยะยาวจากอาคารเก่าย้ายมาอยู่อาคารใหม่ที่เพิ่งสร้างเสร็จ อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานให้เช่านอกทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดเอ (Non-CBD - Grade A) นั้นมีพื้นที่เพิ่มขึ้นคิดเป็นพื้นที่ 15,776 ตารางเมตร ทำให้ภาพรวมอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอมีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น 7,700 ตารางเมตร

สำหรับอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดบีนั้น มีผู้เช่าลดลงจำนวน 13,462 ตารางเมตร แม้ว่าอาคารสำนักงานให้เช่าในทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดบี (CBD - Grade B) จะมีผู้เช่าพื้นที่ลดลงจำนวน 19,128 ตารางเมตร แต่อาคารสำนักงานให้เช่านอกทำเลศูนย์กลางธุรกิจเกรดบี (Non-CBD - Grade B) มีผู้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 5,666 ตารางเมตร จึงทำให้ภาพรวมอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดบีนั้น มีผู้เช่าลดลง

ภาพรวมอาคารสำนักงานทั้งปี 2566 มีพื้นที่ที่ถูกครอบครองโดยผู้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 28,339 ตารางเมตร ทั้งอาคารสำนักงาน Grade A (CBD และ NON CBD) มีผู้เช่าลดลงในพื้นที่อย่างมาก ซึ่งในทางตรงกันข้าม อาคารสำนักงาน Grade B (CBD และ NON CBD) เพิ่มขึ้นอย่างมาก จึงทำให้ภาพรวมอาคารสำนักงานของผู้เช่าเป็นบวก

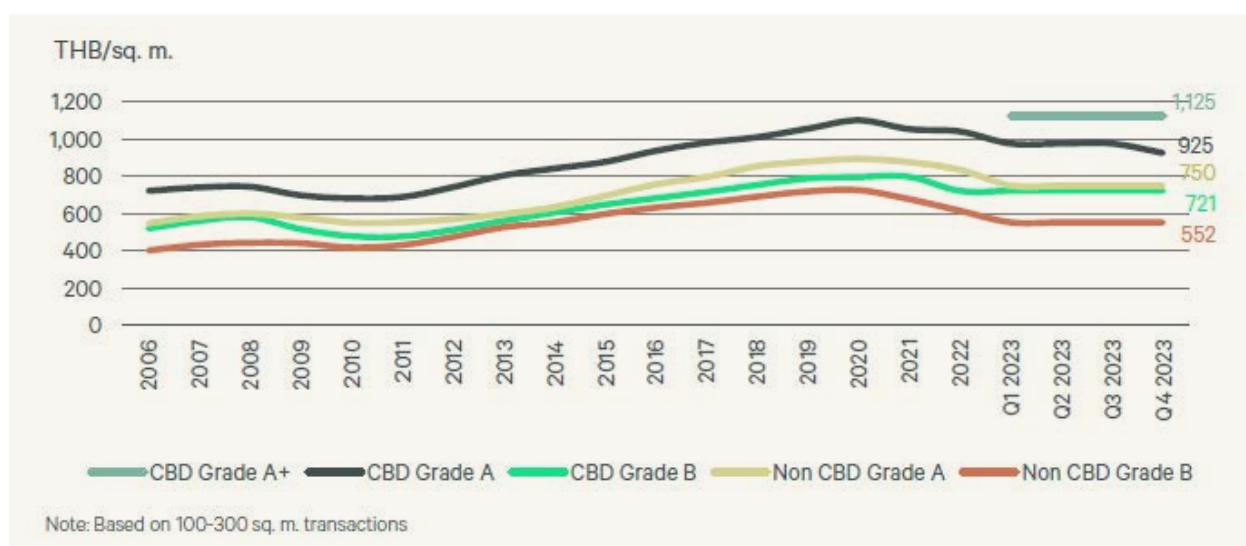
แผนภาพ 3: อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่า (Net Take-Up) ในปี 2566

	Total Market (sq. m.)	Total CBD (sq. m.)	CBD Grade A+ (sq. m.)	CBD Grade A (sq. m.)	Non-CBD Grade A (sq. m.)
Total Stock	9.52 million	4.89 million	0.46 million	0.93 million	0.54 million
Total Take-up	7.93 million	4.01 million	0.28 million	0.74 million	0.37 million
Total Vacancy	1.59 million	0.88 million	0.18 million	0.20 million	0.16 million
% Vacant	16.7%	17.9%	39.0%	21.1%	30.4%

ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานไม่เปลี่ยนแปลงไปจากไตรมาสที่แล้ว ยกเว้นอาคารสำนักงาน (CBD - Grade A) โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยลดลงประมาณร้อยละ 5.1 มีราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 925 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากเดิมที่ 975 บาทต่อตารางเมตร ปัจจุบันมีแนวโน้มค่าเช่าในอาคารประเภทต่างๆ ยังถูกกดดันโดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารเก่าที่ไม่ได้รับการปรับปรุง ซึ่งอาคารเหล่านี้คาดว่าค่าเช่าจะลดลงจากผู้เช่าเดิมย้ายไปอยู่ที่อื่น

แผนภาพ 4: อัตราค่าเช่าจำแนกโดยทำเลและเกรดของอาคารสำนักงาน



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

### แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า

อุปทานของอาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้าง จะเพิ่มคุณภาพของพื้นที่อาคารสำนักงาน และลดอายุเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยคงที่ในทุกประเภทยังคงคงที่ ยกเว้นสำหรับเกรด (CBD - Grade A) และค่าเช่าส่วนใหญ่จะยังคงมีความกดดัน โดยอาคารที่เก่าที่ไม่ได้รับการปรับปรุง ที่ขาดสิ่งอำนวยความสะดวก และการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าจะมีโอกาสได้รับผลกระทบมากที่สุด และยังคงเห็นการย้ายของผู้เช่าจากอาคารเหล่านี้ไปยังอาคารที่ใหม่กว่า

ภาพรวมการเช่าทำสัญญาในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 ยังเพิ่มขึ้น ตามปีปฏิทินจำนวนการเช่าพื้นที่ใหม่ของซีบีอาร์อี จำนวน 102 ธุรกรรม โดยส่วนมากเป็นบริษัทสัญชาติไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีและบริการ ตามด้วย บริษัทสัญชาติอเมริกันจากกลุ่มอุตสาหกรรมเทคโนโลยีและการเงิน โดยธุรกรรมส่วนใหญ่เป็นรูปแบบการเช่าแบบดั้งเดิม ซึ่งมีห้องขนาดระหว่าง 100-300 ตารางเมตร และมีธุรกรรมการเช่าพื้นที่ทำงานแบบยืดหยุ่น คิดเป็นร้อยละ 26.5 คาดว่าแนวโน้มในการเลือกใช้พื้นที่ทำงานแบบยืดหยุ่นจะยังคงเติบโตจากนโยบายการทำงานแบบผสมของบริษัทหลายแห่งและจากเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ของสำนักงานในรูปแบบนี้ที่ออกมาเพิ่มขึ้น



## 11 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทุนทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่กองทุนทรัสต์จะได้รับจากสินทรัพย์แต่ละโครงการ โดยมีรายละเอียดกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นระยะเวลา 9 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
ตั้งแต่วันที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 โดยหากกองทุนทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน	81.06
1 เมษายน พ.ศ. 2559 - 31 มีนาคม 2560	136.55
1 เมษายน พ.ศ. 2560 - 31 มีนาคม 2561	138.53
1 เมษายน พ.ศ. 2561 - 31 มีนาคม 2562	145.18
1 เมษายน พ.ศ. 2562 - 31 มีนาคม 2563	146.39
1 เมษายน พ.ศ. 2563 - 31 มีนาคม 2564	146.61
1 เมษายน พ.ศ. 2564 - 31 มีนาคม 2565	154.16
1 เมษายน พ.ศ. 2565 - 31 มีนาคม 2566	154.05
1 เมษายน พ.ศ. 2566 - 31 มีนาคม 2567	153.96
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2567 จนถึงวันที่ครบ 9 ปี นับแต่วันที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยหากกองทุนทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน	64.14

ทั้งนี้ในทุกๆ สิ้นงวดเวลาที่กำหนดในแต่ละปี หากกำไรจากการดำเนินงานตามจริงจากสินทรัพย์ขึ้นใด ต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำซึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันให้กับกองทุนทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับผิดชอบและชำระส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทุนทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามงวดการจ่ายและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ

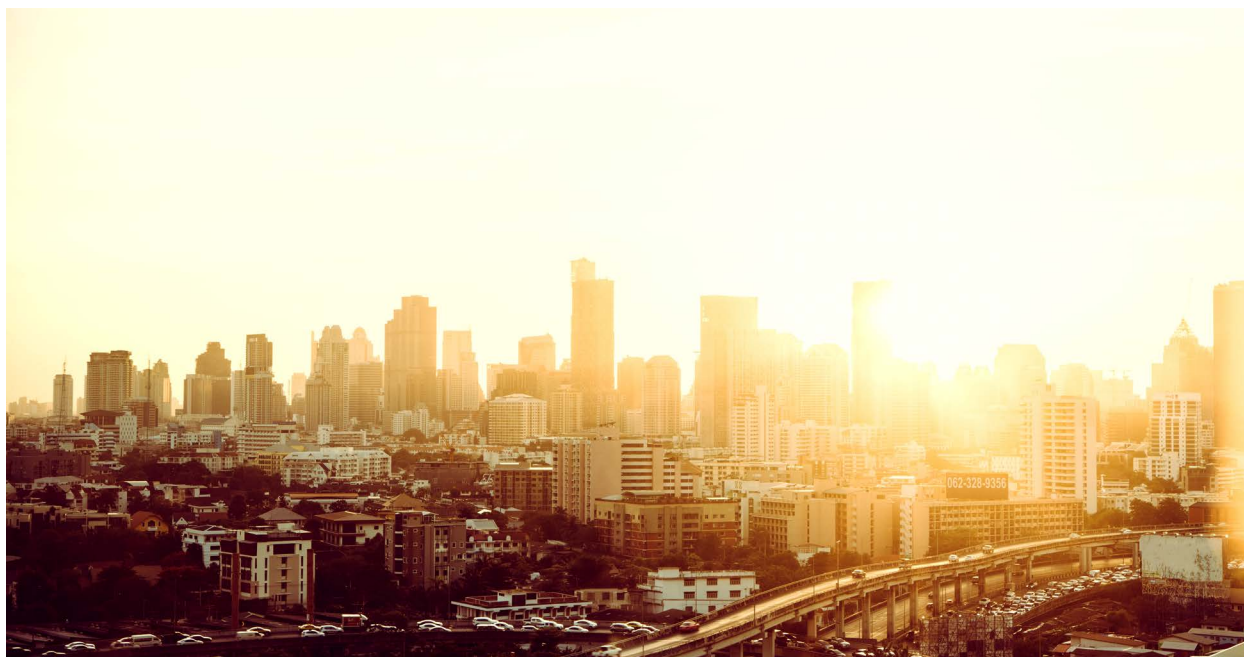


โดยกำไรจากการดำเนินงานข้างต้น หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าที่จอดรถยนต์ ค่าบริการอื่นๆ เป็นต้น ตามบัญชีที่ปรากฏในงบรายได้ไตรมาสของกองทรัสต์ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ไม่รวมดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยรับอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดนัด และกำไรจากการนำเงินทุนไปลงทุน ปรับปรุงด้วยการหักจำนวนเงินรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่ผู้เช่าผิดนัดชำระและ การรับรู้รายได้ เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ลบด้วย จำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตัวแทน หรือนายหน้า (Agency) เพื่อจัดหาผู้เช่า (ค) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน (Maintenance Expense) (ง) ค่าภาษีโรงเรือน และภาษีป้าย (จ) ค่าใช้จ่ายประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ(ฉ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามปกติของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งไม่ใช่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้จะไม่นำมาหักออกจากรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (1) ค่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการรับและดำรงหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่จะต้องจ่ายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ค่าธรรมเนียมในการออกเช็คหรือโอนเงินประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่หากกองทรัสต์มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายดังกล่าว (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) (4) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ รวมทั้งดอกเบี้ยจ่าย (5) การจ่ายชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (6) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งการตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินเรื่องดังกล่าว (7) ค่าเผื่อหนี้สูญ

### การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 มีนาคม 2567 (ล้านบาท)	31 มีนาคม 2566 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	31.90	30.98	2.98

กองทรัสต์ WHABT มีรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 เท่ากับ 31.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.92 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.98



## 12 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 12.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการนี้

- (1) การซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
  - (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี

- 12.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 12.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

### ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ในรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

## 12.4 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไปสำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

## 12.5 ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

12.5.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

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



- 12.5.3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละสิบ (10) หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดา
- 12.5.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คจัดक्रमเฉพาะสิ่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และการระดมความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- 12.5.5 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

### การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 กองทรัสต์ได้ทำการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- เงินปันผล จำนวน 34 ครั้ง อัตราการจ่ายปันผลต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 5.0066 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 1,011.33 ล้านบาท
- เงินลดทุน จำนวน 19 ครั้ง อัตราการจ่ายเงินลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 0.4813 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 97.23 ล้านบาท

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2559

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	3 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2558	15 มีนาคม 2559	0.0959	0.0101	0.1060
2	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2559	24 มิถุนายน 2559	0.0138	0.1407	0.1545
รวม			0.1097	0.1508	0.2605

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2559	25 สิงหาคม 2559	0.1405	0.0140	0.1545
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2559	25 พฤศจิกายน 2559	0.1315	0.0230	0.1545
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2559	28 กุมภาพันธ์ 2560	0.1345	0.0200	0.1545
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2560	23 มิถุนายน 2560	0.1434	0.0200	0.1634
รวม			0.5499	0.0770	0.6269

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกิสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2560	23 สิงหาคม 2560	0.1460	0.0140	0.1600
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2560	22 พฤศจิกายน 2560	0.1325	0.0220	0.1545
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2560	23 กุมภาพันธ์ 2561	0.1320	0.0220	0.1540
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2561	20 มิถุนายน 2561	0.1325	0.0240	0.1565
รวม			0.5430	0.0820	0.6250

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกิสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2561	23 สิงหาคม 2561	0.1325	0.0240	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2561	23 พฤศจิกายน 2561	0.1325	0.0240	0.1565
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2561	27 กุมภาพันธ์ 2562	0.1325	0.0240	0.1565
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2562	25 มิถุนายน 2562	0.1470	0.0095	0.1565
รวม			0.5445	0.0815	0.6260

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกิสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2562	22 สิงหาคม 2562	0.1365	0.0200	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562	26 พฤศจิกายน 2562	0.1480	0.0190	0.1670
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2562	25 กุมภาพันธ์ 2563	0.1640	0.0110	0.1750
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2563	23 มิถุนายน 2563	0.1460	0.0200	0.1660
รวม			0.5945	0.0700	0.6645

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกิสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2563	27 สิงหาคม 2563	0.1365	0.0200	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2563	26 พฤศจิกายน 2563	0.1710	0.0000	0.1710
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2563	4 มีนาคม 2564	0.1710	0.0000	0.1710
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2564	17 มิถุนายน 2564	0.1660	0.0000	0.1660
รวม			0.6445	0.0200	0.6645

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทริสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2564	2 กันยายน 2564	0.1565	0.0000	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2564	8 ธันวาคม 2564	0.1710	0.0000	0.1710
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2564	8 มีนาคม 2565	0.1710	0.0000	0.1710
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2565	22 มิถุนายน 2565	0.1660	0.0000	0.1660
รวม			0.6645	0.0000	0.6645

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทริสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2565	2 กันยายน 2565	0.1600	0.0000	0.1600
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2565	13 ธันวาคม 2565	0.1730	0.0000	0.1730
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2565	8 มีนาคม 2566	0.1730	0.0000	0.1730
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2566	22 มิถุนายน 2566	0.1685	0.0000	0.1685
รวม			0.6745	0.0000	0.6745

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทริสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2566	7 กันยายน 2566	0.1650	0.0000	0.1650
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2566	12 ธันวาคม 2566	0.1750	0.0000	0.1750
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2566	8 มีนาคม 2567	0.1730	0.0000	0.1730
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2567	19 มิถุนายน 2567	0.1685	0.0000	0.1685
รวม			0.6815	0.0000	0.6815
รวมทั้งหมด			5.0066	0.4813	5.4879



# 13 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์		รายครึ่ง	
	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	10.50%	อัตราพื้นฐาน ประกอบด้วยค่าธรรมเนียม 2 ส่วนคือ: (1) อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และ (ข) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น (2) อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน	-	ตามที่ย่ำจริง
	0.75%	อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และ (ข) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น (2) อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) กองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินอื่น ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมบริษัทและผู้ถือหลักทรัพย์	0.75%	ประกอบด้วยค่าธรรมเนียม 2 ส่วนคือ (1) อัตราไม่เกิน 0.3% ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และ (ข) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น (2) อัตราไม่เกิน 0.3% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	-



คำอธิบายและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ผลตอบแทนกองทุน			รายละเอียด		รายรับ	
	ผลตอบแทน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลังการชำระหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่า	0.5%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินลงทุน	รายเดือน	-	-		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร	-	-		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าในการดำเนินงาน	-	ในอัตราตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด	รายปี	-	-		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าในการดำเนินงาน	0.20%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าในการดำเนินงาน	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าในการดำเนินงาน	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่กำหนดในสัญญา	-	-		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าในการดำเนินงาน	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าในการดำเนินงาน	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าในการดำเนินงาน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าในการดำเนินงาน	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่เสนอขาย		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าในการดำเนินงาน	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าในการดำเนินงาน	-	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าในการดำเนินงาน	-	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง		

คำอธิบายนโยบายและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ผลตอบแทนกองทรัสต์			รายละเอียด	
	ผลตอบแทน NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รายละเอียด
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	0.75%	ตามที่จ่ายจริง			ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในการดำเนินงาน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นและกรรมการ จัดส่งเอกสารประกอบการประชุมผู้ถือหุ้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ					
(1) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือ สอนงานการประเมินค่าทรัพย์สิน	-	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ากำจัดมูลฝอย ค่าจ้างคนงาน ค่าเช่าและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปีและเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้น	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์และจัดพิมพ์สื่อออกสู่สาธารณะ	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการผู้ถือหุ้น และ/หรือ สดกน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณีย์ ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นค่าเอกสารลงบัญชีกองทรัสต์	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(7) ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(8) ค่าภาษี (รวมถึง ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีเงินได้ และ ค่าภาษีอื่นๆ ค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

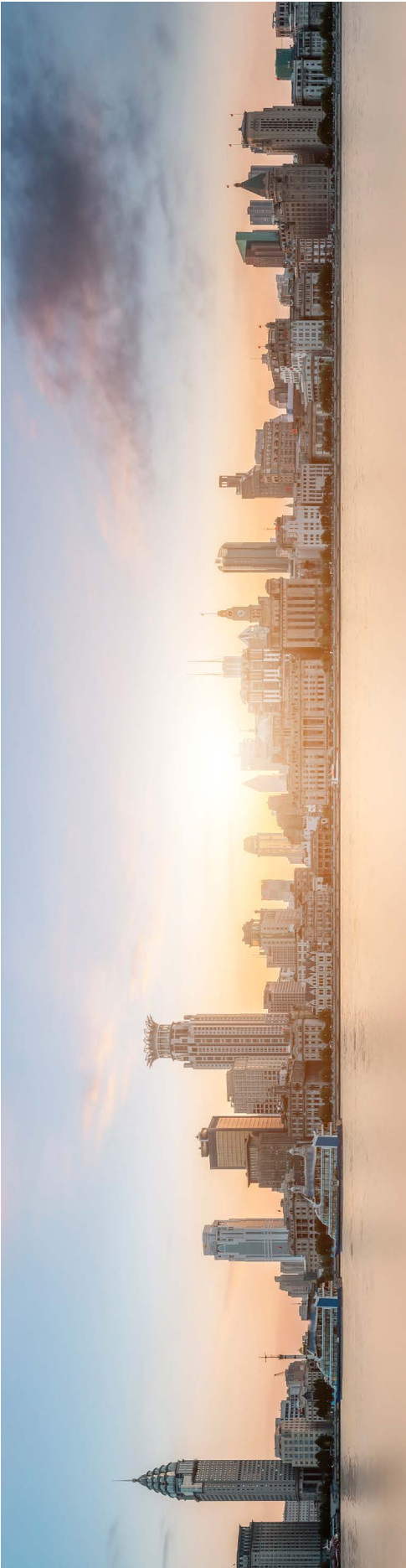
คำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ผลตอบแทนของกรณี			รายครั้ง	
	ผลตอบแทน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลังการชำระหนี้ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนและค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการหาผู้เช่า หรือในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิในทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่นค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12) ค่าภาษี ค่าใช้จ่าย ค่าขนานหน้า หรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ การประมูล ขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่าขนานหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายและค่าขนานหน้าที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายซื้อหรือจ่าย อสังหาริมทรัพย์ การประมูลขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(13) ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน และค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการคืนเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ ในกรณีที่จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเกินกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (ถ้ามี)	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ในกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

คำอธิบายบัญชีและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ยอดอายุกองกริสต์			รายครึ่ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการชำระหนี้ในไตรมาส (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(17) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามกองงานหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาลเพื่อเรียกเงินจากผู้ก่อหนี้หรือผู้จัดการกองกริสต์ หรือกริสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองกริสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(18) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายและค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายเกี่ยวกับกองกริสต์เป็นงานของกองกริสต์ การให้คำแนะนำทางกฎหมายแก่กองกริสต์ในกรณีต่างๆ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของกริสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองกริสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของกริสต์ผ่านช่องทางต่างๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าววงกวมและเอกสารทางกฎหมายต่างๆ ของกองกริสต์ การจัดการเตรียม แก้ไข เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่างๆ ของกองกริสต์ รวมถึง สัญญาแต่งตั้งกริสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกริสต์และการบริหารทรัพย์สินของกองกริสต์ รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองกริสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ก่อหนี้หรือผู้ถือหุ้นของกริสต์ ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของกริสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองกริสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองกริสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ก่อหนี้หรือผู้ถือหุ้นของกริสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(20) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองกริสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองกริสต์ได้รับภายใต้กรอบระบบประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21) ค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองกริสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองกริสต์ หรือ กริสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และ/หรือผลประโยชน์ระหว่างการชำระบัญชีกองกริสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองกริสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง



คำอธิบายเงื่อนไขและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครึ่ง	
	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(23) ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินปันผลค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินงานของทรัสต์ รวมตลอดจนค่าใช้จ่ายและต้นทุนอื่นใดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เป็นภาระของทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายและต้นทุนอื่นใดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เป็นภาระของทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(24) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ของทรัสต์และดูเลเว็บไซต์	-	-	-	-	-

- 1 อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 2 โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา ทั้งนี้ สาระสำคัญของสัญญา อาจมีการปรับเปลี่ยน เมื่อมีการจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ใหม่ในแต่ละรอบระยะเวลา



## 14 รายงานความเห็นของทรีสตี



หลักทรัพย์จัดการกองทุนของไทย  
Krungthai Asset Management

### รายงานความเห็นของทรีสตี

เรียน ผู้ถือหุ้นทรีสตี

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนของไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรีสตี (“ทรีสตี”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิละเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

17 พฤษภาคม 2567

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149 , 6151, 6449 , 6446

## 15 ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนั้นมีการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และระดับลิเวอเชอ ซึ่งเป็นการที่กองทรัสต์ได้ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับลิเวอเชอ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือสิ่งที่มีอำนาจทรัสต์กับบริษัท จากการทำธุรกรรมที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว มีดังนี้

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความเห็นจากผู้จัดการกองทรัสต์	ความเห็นจากผู้จัดการกองทรัสต์
(1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์				
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)				
(1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,052,308	ดดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้พัฒนาโครงการบางนา บีซีเนส คอมเพล็กซ์ จึงทำให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะมีความเข้าใจในทรัพย์สินและพื้นที่โดยรอบ จึงพิจารณาว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารโครงการบางนา บีซีเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารโครงการบางนา บีซีเนส บีซีเนส คอมเพล็กซ์ภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์	- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ในจำนวน 2,000,000 บาท ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หรือเทียบเท่ากับอัตราร้อยละ 7.56 ของรายได้รวมของโครงการบางนา บีซีเนส คอมเพล็กซ์- อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารที่จะเกิดขึ้น และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุสมผล
(1.2) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระเงินให้เป็นการเช่า ค่าบริการแก่กองทรัสต์สำหรับโครงการเอส อินฟิไนท์ วัน บีซีเนส คอมเพล็กซ์		220,186		- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จ่ายค่าเช่า ค่าบริการโครงการเอส อินฟิไนท์ วัน บีซีเนส คอมเพล็กซ์ ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่ารายอื่นที่มีขนาดพื้นที่เช่าใกล้เคียงกัน
(1.3) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระเงินค่ารับประกันการเช่าโครงการเอส อินฟิไนท์ วัน บีซีเนส คอมเพล็กซ์		31,901,766		- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รับประกันการเช่าโครงการเอส อินฟิไนท์ วัน บีซีเนส คอมเพล็กซ์ ให้แก่กองทรัสต์เป็นเวลา 9 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความจำเป็น	ความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
<b>(2) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์</b>					
<b>ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>					
(2.1) กองทรัสต์ ว่าจ้างบริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์	เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	6,595,486	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ประสานงาน และความร่วมมือในการบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยในปัจจุบันดำเนินการบริหารกองทรัสต์ WHABT	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ประสานงาน และความร่วมมือในการบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยในปัจจุบันดำเนินการบริหารกองทรัสต์ WHABT	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะประกอบไปด้วยอัตราพื้นฐาน อัตราค่าธรรมเนียมในการได้มาและจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้ 1) อัตราพื้นฐาน ประกอบด้วยค่าธรรมเนียม 2 ส่วน คือ (1) อัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของทรัพย์สินหลักกล่าวไปรวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และ (ข) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียม จะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และ (2) อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน และ 2) อัตราค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ 3) อัตราค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่เรียกเก็บเป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์อื่นๆ ในตลาดหลักทรัพย์จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุสมผล
<b>(3) รายการระหว่างกองทรัสต์กับกองทรัสต์</b>					
<b>กองทรัสต์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)</b>					
(3.1) กองทรัสต์ ว่าจ้างบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นทรัสต์	เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	5,257,134	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาแต่งตั้ง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับค่าธรรมเนียมในการดูแลผลประโยชน์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ	



กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์

## งบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.

15th Floor Bangkok City Tower, 179/74-80 South Sathorn Road, Bangkok 10120, Thailand

T: +66 (0) 2844 1000 F: +66 (0) 2286 5050, www.pwc.com/th



## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b></p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 เรื่อง นโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 9 เรื่อง ประเมินค่าทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 10 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</p> <p>ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,664 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.04 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระมาทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยกำหนดสมมติฐานที่สำคัญได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประเมินการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด</li> <li>- อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต</li> <li>- กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่าย และค่าไว้วางใจการลงทุนสุทธิ</li> <li>- อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลดและเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</li> </ul> </li> </ul>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี</li> <li>ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน</li> </ul> <p>จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล</p>

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ



### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

- สรุปรูปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด



วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9548

กรุงเทพมหานคร

21 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

## กรณีศึกษาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10	2,664,088,564	2,642,700,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11	178,029,127	164,031,084
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	12	14,903,077	12,712,789
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		1,711,436	4,063,064
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		60,319	6,254,979
สินทรัพย์อื่น		4,694,397	4,488,200
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>2,863,486,920</b>	<b>2,834,250,116</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		10,170,154	10,607,856
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		2,683,016	2,837,392
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		41,367,537	40,162,422
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	13	503,418,332	500,860,124
หนี้สินอื่น		2,337,825	2,188,125
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>559,976,864</b>	<b>556,655,919</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>2,303,510,056</b>	<b>2,277,594,197</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	1,922,777,401	1,922,777,401
กำไรสะสม	14	380,732,655	354,816,796
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>2,303,510,056</b>	<b>2,277,594,197</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.4035	11.2752
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	14	202,000,000	202,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กรรณสูตเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแบบสลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์  
 รูปแบบรายละเอียดเงินลงทุน  
 ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567		
		ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุฯ ข้อ 10) กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และการมรสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน	1. โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์			
	ที่ตั้ง แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	2,116,140,012		
	ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน	2,701,043		
	รวม	2,118,841,055	2,323,772,520	87.23
	2. โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7)			
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ที่ตั้ง ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	279,895,980		
	ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน	9,401,680		
	รวม	289,297,660	340,316,044	12.77
		2,408,138,715	2,664,088,564	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กรณีศึกษาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลือเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566		
		ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุฯ ข้อ 10) กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน	3-1-38.5 ไร่			
		2,116,140,012		
		2,701,043		
		2,118,841,055	2,304,300,000	87.19
รวม	1-1-59.6 ไร่			
		279,895,980		
		9,401,680		
		289,297,660	338,400,000	12.81
รวม		2,408,138,715	2,642,700,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		199,974,893	197,195,129
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	18	31,901,766	30,979,157
รายได้ดอกเบี้ย		2,539,614	905,478
<b>รวมรายได้</b>		<b>234,416,273</b>	<b>229,079,764</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		43,987,009	41,962,366
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18	6,595,486	6,564,690
ค่าธรรมเนียมทราสต์	18	5,257,134	5,251,752
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		611,500	600,698
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		11,446,460	11,265,100
ค่าใช้จ่ายอื่น		2,021,663	2,030,726
ต้นทุนทางการเงิน		22,318,764	15,539,176
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>92,238,016</b>	<b>83,214,508</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>142,178,257</b>	<b>145,865,256</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	14	21,388,564	37,700,000
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>21,388,564</b>	<b>37,700,000</b>
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>163,566,821</b>	<b>183,565,256</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## กรรสดเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		142,178,257	145,865,256
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		21,388,564	37,700,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		163,566,821	183,565,256
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	14, 15	(137,650,962)	(135,737,280)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		25,915,859	47,827,976
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		2,277,594,197	2,229,766,221
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		2,303,510,056	2,277,594,197

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## การสรุปผลการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		163,566,821	183,565,256
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	14	(21,388,564)	(37,700,000)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(2,190,288)	(446,577)
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		2,351,628	1,519,196
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		6,194,660	5,811,954
สินทรัพย์อื่น		(206,197)	(428,351)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		738,246	942,990
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(154,376)	(552,879)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		1,205,115	(2,132,494)
หนี้สินอื่น		149,700	(202,993)
ดอกเบี้ยจ่าย		22,318,764	15,539,176
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		172,585,509	165,915,278
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(20,936,504)	(14,304,817)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	14, 15	(137,650,962)	(135,737,280)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(158,587,466)	(150,042,097)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		13,998,043	15,873,181
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		164,031,084	148,157,903
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	11	178,029,127	164,031,084

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

#### 1 ข้อมูลทั่วไป

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (กองทรัสต์ฯ) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อบ่มงอกให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และสำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามลำดับ

#### 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่ต้องอธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีในแนวปฏิบัติทางบัญชีซึ่งกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐาน และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุฯ ข้อ 9

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

## กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ บีสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

#### 3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ฯ

ส่วนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

#### 4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินมีดังต่อไปนี้

##### 4.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

###### การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

###### การด้อยค่า

กองทรัสต์ฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาเฉพาะลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน แสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

## กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิขสิทธิ์ บิซซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

#### 4.2 สัญญาเช่าระยะยาว

*สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า*

กองทรัสต์ฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเมื่อวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้โดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์ฯ จะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าภายหลังโดย

- การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
- การลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว

*สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า*

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด กองทรัสต์ฯ ต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่กองทรัสต์ฯ ได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีซีเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

#### 4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามค่านิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

#### 4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่ติดภาระค้ำประกัน

#### 4.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการเช่าและบริการตามปกติธุรกิจ

กองทรัสต์ฯ รับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ प्राप्तจากเงื่อนไขในการได้รับชำระระยะยาว ในกรณีที่เป็นการขายที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์ฯ จะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา



## คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

#### 4.6 หนี้สินทางการเงิน

##### การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

##### การตัดรายการ

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

#### 4.7 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

เงินมัดจำรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับและมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินมัดจำวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

#### 4.8 การรับรู้รายได้

##### รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท และยักรวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่ได้รับแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ในงบแสดงฐานะการเงิน

## กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ

กองทรัสต์ฯ ได้รับการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และสำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์เป็นระยะเวลา 9 ปี และ 6 ปี ตามลำดับ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

#### 4.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

#### 4.10 การจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์

## กฤษฎีกาเพื่อการลงกฏในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลือเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

#### 5 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

#### 6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของคุณ

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

## กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

#### 7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

##### ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

##### 7.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้บริหารความเสี่ยงบางส่วนโดยการพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพิ่มเติมในอนาคตหากจำเป็น หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 13

##### การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	ผลกระทบต่อกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2566 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(2)	(5)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 *	2	0
* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่		



## กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

#### 7.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งได้ถูกประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่นตลอดจนสภาวะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญกับสถาบันการเงินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

#### 7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

#### วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดของ หนี้สินทางการเงิน						มูลค่าตาม
	ณ ปัจจุบัน	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	บัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	10,170,154	-	-	10,170,154	10,170,154
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	5,727,053	17,464,300	18,176,184	-	41,367,537	41,367,537
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	505,000,000	-	-	505,000,000	503,418,332
หนี้สินอื่น	-	2,337,825	-	-	2,337,825	2,337,825
รวมหนี้สินทางการเงิน	5,727,053	534,972,279	18,176,184	-	558,875,516	557,293,848

## การวัดเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

วันครบกำหนดของ หนี้สินทางการเงิน	ณ ปัจจุบัน	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	มูลค่าตาม บัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	10,607,856	-	-	10,607,856	10,607,856
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	3,214,277	8,585,326	28,362,819	-	40,162,422	40,162,422
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	-	505,000,000	-	505,000,000	500,860,124
หนี้สินอื่น	-	2,188,125	-	-	2,188,125	2,188,125
รวมหนี้สินทางการเงิน	3,214,277	21,381,307	533,362,819	-	557,958,403	553,818,527

### 8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,664,088,564	2,664,088,564
รวมสินทรัพย์	-	-	2,664,088,564	2,664,088,564
ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,642,700,000	2,642,700,000
รวมสินทรัพย์	-	-	2,642,700,000	2,642,700,000

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566

#### สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน

## กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

#### หนี้สินทางการเงิน

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
- หนี้สินอื่น

หนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- |               |   |
|---------------|---|
| ข้อมูลระดับ 1 | ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน   |
| ข้อมูลระดับ 2 | ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) ของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น |
| ข้อมูลระดับ 3 | ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)   |

#### 8.1 การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

#### 8.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในข้อมูลทางการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการสอบถามและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบถามข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 ถึง 10.00 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ



## กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

#### 9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

#### มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

#### 10 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	2,642,700,000	2,605,000,000
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
- จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	23,100,000	37,700,000
- จากการกระทบยอดทางบัญชี	(1,711,436)	-
ยอดสิ้นปี	2,664,088,564	2,642,700,000

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทั้งจำนวนไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตั้งที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 13

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

#### 1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

##### ประเภทของทรัพย์สิน

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 38.5 ตารางวา
- กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ พื้นที่เช่ารวมประมาณ 21,790 ตารางเมตร
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ



## กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

#### ลักษณะอาคาร

- อาคารสำนักงานเกรด พรีเมียม ขนาดใหญ่รวมจำนวน 1 หลัง โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น พื้นที่เช่าประมาณ 21,790 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 42,905 ตารางเมตร

#### 2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

##### ประเภทของทรัพย์สิน

- กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7) พื้นที่เช่ารวมประมาณ 8,920 ตารางเมตร
- สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 59.6 ตารางวา โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

#### ลักษณะอาคาร

- อาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) 1 หลัง โดยสิทธิการเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน เป็นเพียงส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดิน คิดเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 8,920 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 9,875 ตารางเมตร

รายละเอียดการประเมินราคาแสดงในตาราง ดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันประเมิน/ สอบทาน ครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ราคาสอบทาน ครั้งก่อน (บาท)	วันประเมิน/ สอบทาน ครั้งล่าสุด ราคาล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทาน ล่าสุด (บาท)	รายการกำไร
					จากการ เปลี่ยนแปลง มูลค่า (บาท)
โครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	1 มีนาคม พ.ศ. 2566	2,304,300,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2567	2,323,800,000	19,500,000
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	1 มีนาคม พ.ศ. 2566	338,400,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2567	342,000,000	3,600,000
				2,665,800,000	23,100,000

## กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2566 ล้านบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(99)	(99)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	104	104
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(79)	(78)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	91	90

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	231,876,659	228,174,286
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปี	55,433,469	53,227,466

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
ภายใน 1 ปี	129,279,222	155,461,428
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	112,780,015	112,465,584
รวม	242,059,237	267,927,012

## กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

## 11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
เงินสดในมือ	19,477	19,425
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	177,989,350	163,991,559
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน	20,300	20,100
รวม	178,029,127	164,031,084

เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	0.550 - 1.725	0.375 - 1.000

## 12 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	5,757,467	4,396,101
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุฯ ข้อ 18)	1,836	-
รายได้ค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุฯ ข้อ 18)	9,143,774	8,316,688
รวม	14,903,077	12,712,789

ลูกหนี้การค้า สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ไม่เกิน 3 เดือน	5,609,240	4,185,667
3 - 6 เดือน	1,868	-
6 - 12 เดือน	146,055	-
เกินกว่า 12 เดือน	2,140	210,434
รวม	5,759,303	4,396,101

## กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

#### 13 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะยาว	505,000,000	505,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,581,668)	(4,139,876)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	503,418,332	500,860,124

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือ 505 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 จำนวน 505 ล้านบาท) โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบอัตราร้อยละคงที่ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเงินต้นเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2567 และมีกำหนดการจ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือน

อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่อัตราร้อยละ 4.57 ต่อปี (พ.ศ. 2566 ร้อยละ 3.93 ต่อปี)

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	500,860,124	498,370,004
การเปลี่ยนแปลงรายการที่มีใช้เงินสด		
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,558,208	2,490,120
ยอดคงเหลือปลายปี	503,418,332	500,860,124

วงเงินกู้ยืม

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 และ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมครบทั้งจำนวนแล้ว



## กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน พร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรับรู้เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุฯ ข้อ 10)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดิน (หมายเหตุฯ ข้อ 10)
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในการรับเงินตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย
- 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์ฯ และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

#### 14 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 และวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 202,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.5187 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2567		พ.ศ. 2566	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	202,000,000	1,922,777,401	202,000,000	1,922,777,401
ยอดต้นปี	202,000,000	1,922,777,401	202,000,000	1,922,777,401
ยอดสิ้นปี	202,000,000	1,922,777,401	202,000,000	1,922,777,401

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	354,816,796	306,988,820
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	142,178,257	145,865,256
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	21,388,564	37,700,000
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุฯ ข้อ 15)	(137,650,962)	(135,737,280)
ยอดสิ้นปี	380,732,655	354,816,796

## กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีซีเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

#### 15 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

วันประกาศจ่ายปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อ	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		หน่วยทรัสต์ บาท	บาท	บาท
24 พฤษภาคม พ.ศ. 2565	1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2565	0.1660	-	33,530,340
8 สิงหาคม พ.ศ. 2565	1 เมษายน พ.ศ. 2565 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565	0.1600	-	32,318,400
14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2565	0.1730	-	34,944,270
8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	1 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	0.1730	-	34,944,270
24 พฤษภาคม พ.ศ. 2566	1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2566	0.1685	34,035,281	-
9 สิงหาคม พ.ศ. 2566	1 เมษายน พ.ศ. 2566 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566	0.1650	33,328,317	-
14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2566	0.1750	35,348,215	-
8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567	1 ตุลาคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	0.1730	34,939,149	-
			137,650,962	135,737,280

#### 16 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

##### ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์

##### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

##### ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์

## กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

#### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์

#### ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ เป็นรายปีตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

### 17 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็น ในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

### 18 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์



## กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

#### ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท	นโยบาย การกำหนดราคา
<b>รายได้</b>			
<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	220,186	256,850	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	31,901,766	30,979,157	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>			
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	56,842	22,312	ราคาตลาด
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	6,595,486	6,564,690	หมายเหตุฯ ข้อ 16
<u>ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน</u>			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด	5,257,134	5,251,752	หมายเหตุฯ ข้อ 16
<u>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,052,308	2,052,826	หมายเหตุฯ ข้อ 16



## กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

## ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	10,157,360	10,366,029
<u>ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,836	-
<u>รายได้ค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	9,143,774	8,316,688
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,120,327	1,109,443
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	178,333	178,333
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	844,765	887,554

## 19 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่น (พ.ศ. 2566 สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่น) ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	7,448,026	21,780,372
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	1,840,250	7,867,476
รวม	9,288,276	29,647,848

## 20 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 ในอัตราหน่วยละ 0.1685 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 34 ล้านบาทโดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 19 มิถุนายน พ.ศ. 2567

## 21 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2567



**บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด**

777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22  
ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7  
ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ  
โทรศัพท์ 0-2753-3159 โทรสาร 0-2753-3527  
อีเมล whabt@wha-rem.co.th

[HTTPS://WWW.WHABT.COM](https://www.whabt.com)