



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินบิลิเอนเอ พรีเมียม โทรน
WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

รายงานประจำปี

2557



Annual Report

2014

สารบัญ / Contents

สารจากคณะกรรมการบริษัท / Message from the Board of Directors	1
ข้อมูลสำคัญทางการเงิน / Financial Overview	4
กองทรัสต์	5
Real Estate Investment Trust (“REIT” or “Trust”)	5
กรัสดี้	6
General Information	6
โครงสร้างของกองทรัสต์	7
Structure of the Trust	7
ผู้จัดการกองทรัสต์	8
REIT Manager	8
นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	28
Investment Policy of the Trust	28
เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	30
Key events related to the operation of the Trust	30
รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	31
Details of the investment assets	31
รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	44
Detail of the properties invested or sold in the accounting period	44
นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	46
Loan policy and information related to the loan at the end of the accounting period	46
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน และแนวโน้มของธุรกิจในอนาคต	49
An overview on industrial situation of the benefit procurement from property investment business and future business trends	49
ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	67
Information about the income guarantee and the person giving guarantee	67
ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์	68
Limitation on allocation of trust units	68
นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด	70
Policy and limitation of benefit distribution	70
ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	71
Expenses Collected from the Trust	71
รายงานความเห็นของทรัสต์	79
Opinion of the Trustee	78
ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์	80
Transaction information between the Trust and the REIT Manager or Trustee or related persons of the REIT Manager or Trustee and opinion of the REIT Manager	79
เอกสารแนบ	
Appendix	
งบการเงิน	86
Financial Report	85

สารจากคณะกรรมการบริษัท

ด๊บบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ด๊บบลิวเอชเอ โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ได้จัดตั้งขึ้นในวันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์กองแรกในประเทศไทยที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า กองทรัสต์ WHART สามารถระดมทุนจากทั้งนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายย่อยจำนวน 3,107.9 ล้านบาท และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอีกกว่า 1,370 ล้านบาท กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนครั้งแรกหลังจากตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2557 โดยลงทุนในทรัพย์สินประเภทศูนย์กระจายสินค้าของบริษัท ด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ครั้งแรกประกอบไปด้วยพื้นที่ให้เช่าคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าทั้งหมดจำนวนประมาณ 167,100 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าหลังคาทั้งหมดจำนวนประมาณ 74,600 ตารางเมตร พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในโครงการ 3 โครงการ คือ (1) โครงการ WHA Ladkrabang Distribution Center Phase 1 and Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม. 23) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม. 18)

กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนทรัพย์สินดังกล่าวในวันที่ 15 ธันวาคม 2557 และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ได้ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เป็นวันแรกในวันที่ 19 ธันวาคม 2557

ในด้านของผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART ในปี 2557 นั้น กองทรัสต์ WHART มีรายได้ 14.38 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่จะมาจากรายได้จากค่าเช่าและบริการ และรายได้ดอกเบี้ย โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 6.70 ล้านบาท ส่วนค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ และดอกเบี้ยจ่าย

ณ สิ้นปี 2557 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ทั้งหมด 4,613.30 ล้านบาท หนี้สินทั้งหมด 1,498.70 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 3,114.60 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.0215 บาทต่อหน่วย

ในปี 2557 ถึงแม้ว่ากองทรัสต์ WHART จะยังดำเนินการได้ไม่เต็มเดือน แต่เพื่อเป็นการแสดงถึงความพร้อมในการทำงาน และเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART ที่กำหนดให้กองทรัสต์ WHART ต้องจัดให้มีการประชุมประจำปีภายในระยะเวลา 120 วัน หลังจากสิ้นรอบปีบัญชี (ซึ่งรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ WHART คือ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม ของทุกปี) บริษัท ด๊บบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ ในฐานะของผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาเข้าร่วมการประชุมสามัญประจำปี 2558 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ WHART ซึ่งถือเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งแรกหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART เพื่อร่วมรับฟังผลการดำเนินงานต่างๆ ของกองทรัสต์ WHART ร่วมกัน





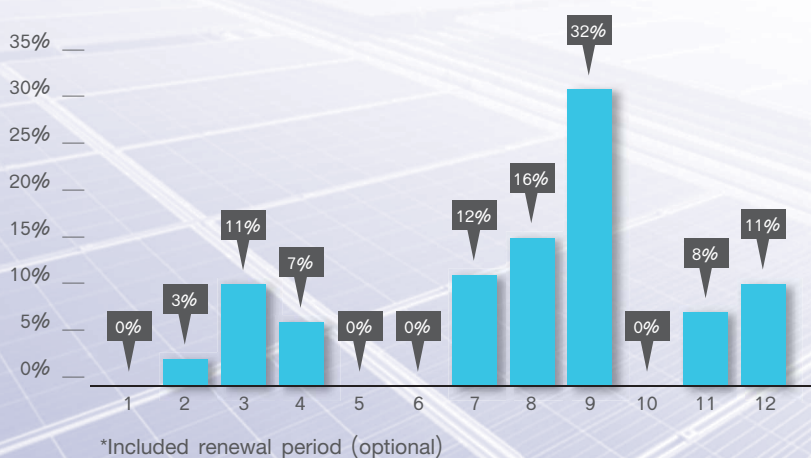
ทรงสั่งเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดบขบลิวเอชเอ พรีเมียม ไดร
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

		2557
งบกำไรขาดทุน (บาท)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		14,141,250
ค่าใช้จ่าย		4,697,213
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)		10,942,772
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด		6,701,892
งบดุล (บาท)		
สินทรัพย์รวม		4,613,297,532
หนี้สินรวม		1,498,695,640
สินทรัพย์สุทธิ		3,114,601,892
อัตราส่วนทางการเงิน		
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)		310,790,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0215
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)		0.0216
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (%)		0.24
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (%)		32.49
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) ¹		0.48
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)		1.25
¹ อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ = หนี้สินหารสินทรัพย์สุทธิ		

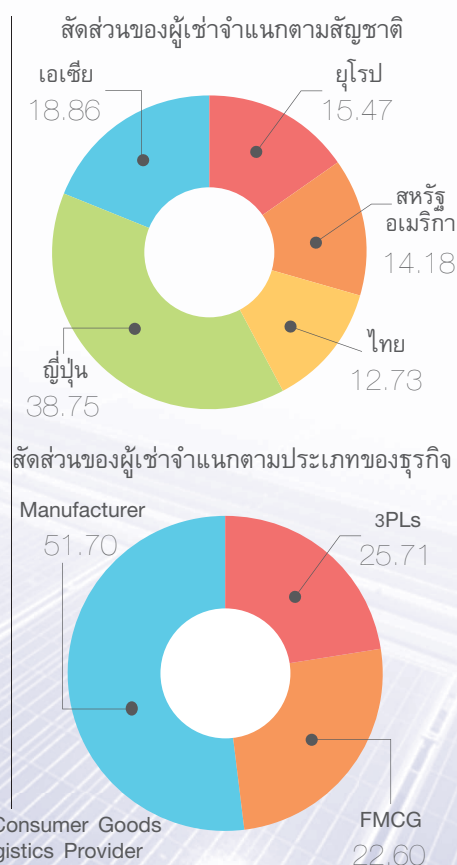
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ WHART

ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่า (WAL) = 7.18 ปี

อายุสัญญาคงเหลือนับจากวันที่ 1 มกราคม 2558



FMCG = Fast Moving Consumer Goods
 **3PLs = Third-party Logistics Provider



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

1. กองนรส์ต

1.1 สาระสำคัญของกองนรส์ต

ชื่อกองนรส์ต (ไทย)	นรส์ตเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรน
ชื่อกองนรส์ต (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHART
ผู้จัดการกองนรส์ต	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
นรส์ต	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองนรส์ต	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,107,900,000.00 บาท
ประเภทของกองนรส์ต	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยนรส์ตจากผู้ถือหน่วยนรส์ต

1.2 วัตถุประสงค์ของกองนรส์ต

กองนรส์ตจัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยนรส์ตของนรส์ตเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยนรส์ตเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

หลังจากกองนรส์ตได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยนรส์ต ในเดือนธันวาคม 2557 รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการ กองนรส์ตได้นำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยนรส์ต และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองนรส์ตลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองนรส์ต โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งนรส์ต กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองนรส์ตจะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของนรส์ต ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองนรส์ต และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัตินรส์ตเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองนรส์ตจะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองนรส์ตเข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองนรส์ตจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองนรส์ตออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2. นวัตกรรม

2.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

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

2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งวันการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. และสำนักงาน ก.ล.ด.

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

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

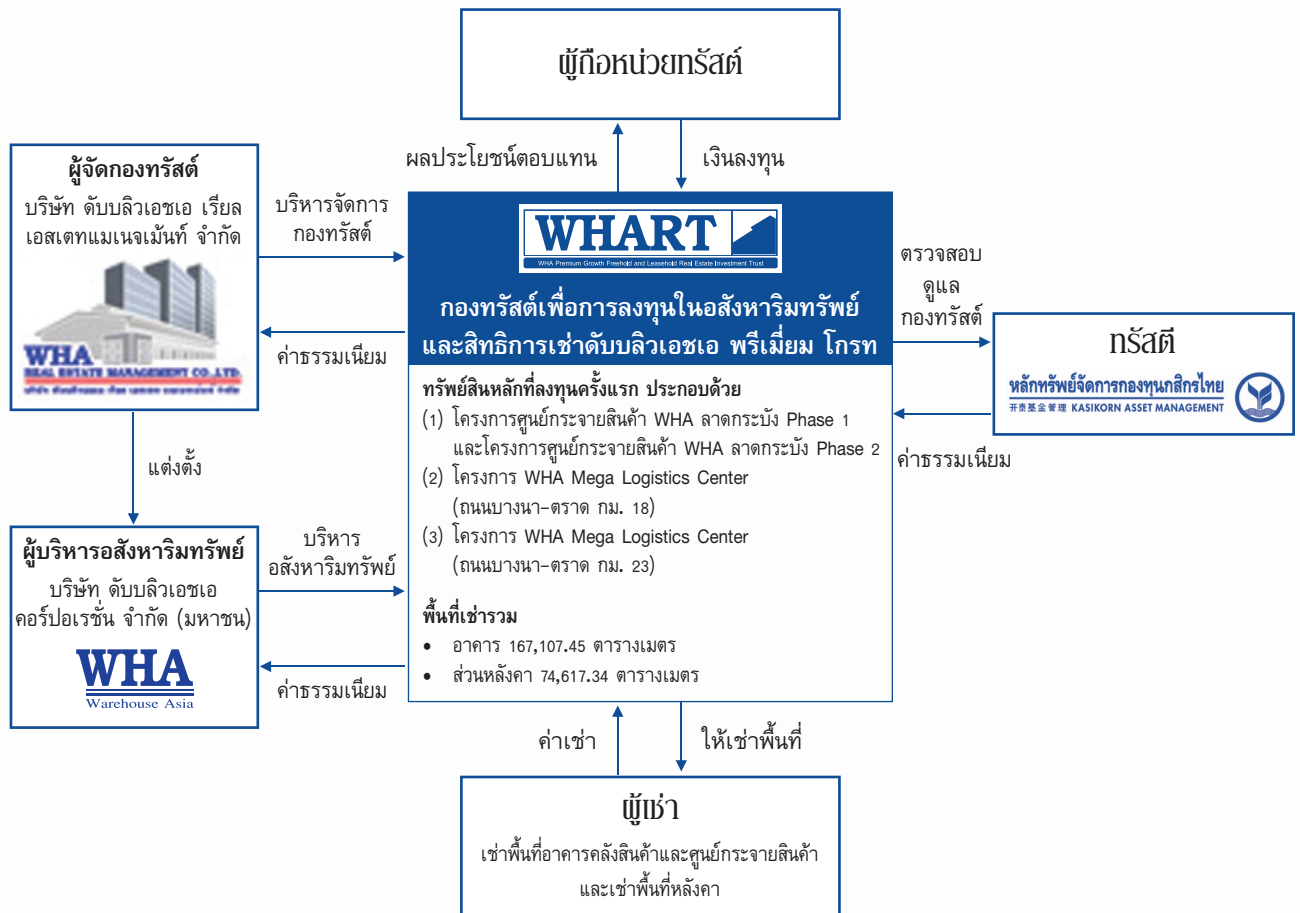
ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ได้ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ไม่เกิน 0.75% ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทางนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

3. โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และติดตาม ดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัท รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นงานด้านทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัท จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ได้ว่าจ้างดับบลิวเอเอ คอร์ปอเรชั่น เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) นำส่งภาษีโรงเรือน (Property Tax) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ เป็นต้น ภายใต้นโยบายและการกำกับดูแลของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

4. ผู้จัดการกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

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

โดยที่ บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับดูแลการปฏิบัติงาน และการดำเนินการต่างๆ 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	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	(1) นายกำธร ตติยกิจ (ประธานกรรมการ) (2) นายปิยะพงศ์ พิณรูประภา (กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) (3) นายรัฐชัย ชีระธนาวัฒน์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายกำธร ตติยกิจ และนายปิยะพงศ์ พิณรูประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

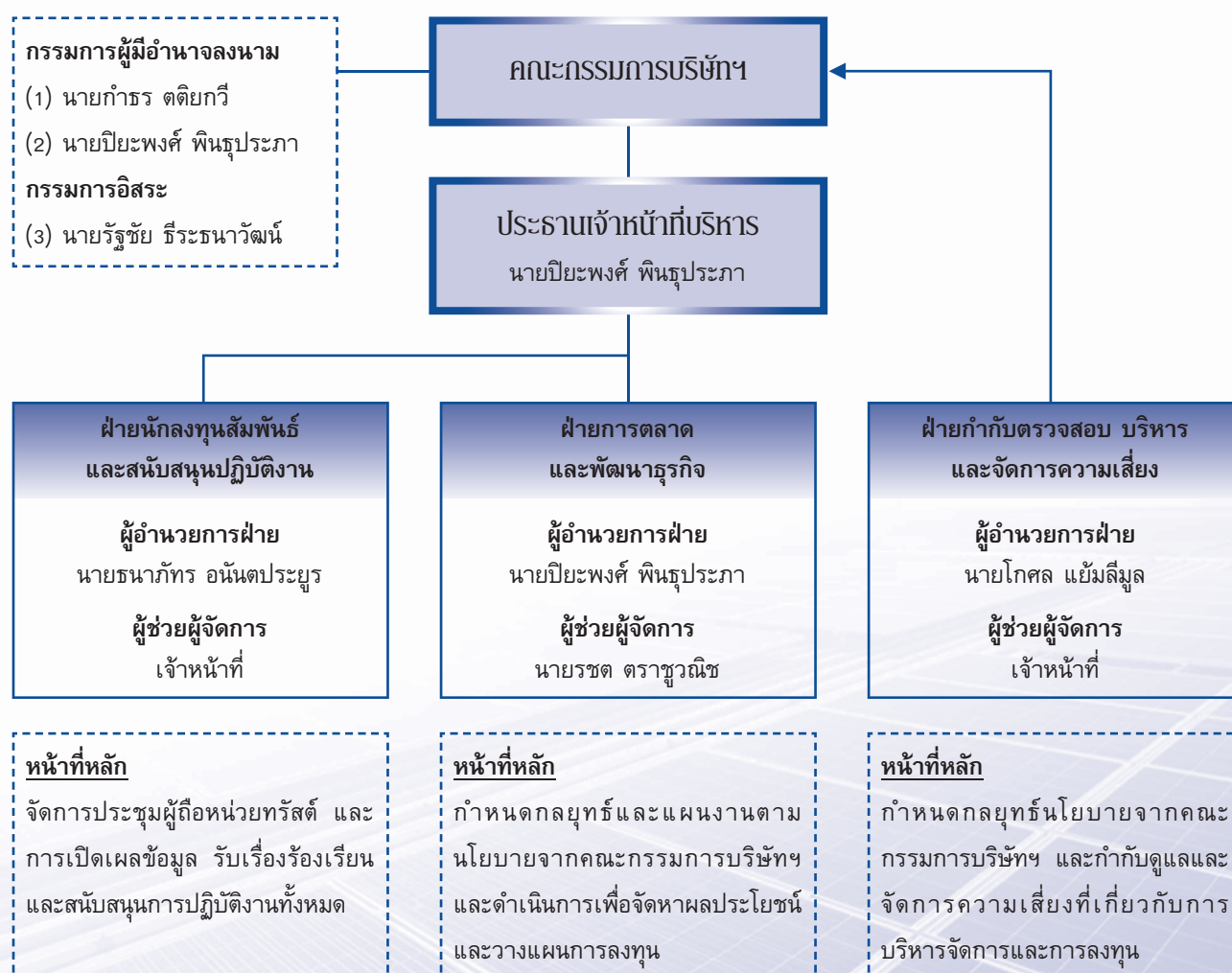
4.3 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

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

4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



4.4.1 คณะกรรมการบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายกัมร ดติยกวี	ประธานกรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย Bridgeport Connecticut ประเทศสหรัฐอเมริกา	–
นายปิยะพงศ์ พันธูประภา	กรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย City สหราชอาณาจักร	1. จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน 2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนา โครงการใหม่ 3. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และ นำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน
นายรัฐชัย ชีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย California State ประเทศสหรัฐอเมริกา	–

4.4.2 ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายปิยะพงศ์ พันธูประภา	กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย City สหราชอาณาจักร	1. จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน 2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนา โครงการใหม่ 3. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน
นายชต ตราชูวณิช	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาด และพัฒนาธุรกิจ	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาบริหารงานและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย Heriot-Watt สหราชอาณาจักร	วิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้คำ แนะนำรวมถึงทำการสำรวจและวิเคราะห์ตลาด ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการติดต่อกับ ลูกค้าและกำหนดค่าบริการ
นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุน สัมพันธ์ และสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน	บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัย สุโขทัยธรรมาธิราช	สำรวจ จัดการ จัดหา จัดซื้อ ประเมินคุณภาพ และศักยภาพอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
นายโกศล แยมสิมูล	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและ จัดการความเสี่ยง	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยี สารสนเทศทางธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	–

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

- **กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์**

นายกำธร ตติยกิจ และนายปิยะพงศ์ พิณรุประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

- **ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีบทบาทสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของ บริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

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

- (ก) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (DUTY OF LOYALTY) ความระมัดระวัง (DUTY OF CARE) มีความรับผิดชอบ (ACCOUNTABILITY) และมีจริยธรรม (ETHIC)
- (ข) มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการกิจการของบริษัท และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสมและกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (ค) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (จ) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัท มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (ช) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

- (ข) คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ฅ) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
- (1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทจะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกล่าวคือ
- (1.1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (1.1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (1.1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (1.1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (1.1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (1.1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (1.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1.2.1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- (1.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
- (1.2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (1.2.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- (1.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.2.2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย

(1.2.2.3) ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

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

4.4.3 กรรมการอิสระ

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

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

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

4.4.4 การประชุมคณะกรรมการ

- (1) องค์กรประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง องค์กรประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

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

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

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

บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับการและการผู้บริหารของบริษัท ในข้อนี้ให้มีความหมายตามมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ได้แก่

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

คำว่า “มีอำนาจควบคุม” หมายถึง การมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ

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

4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

4.6.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่ง รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไป

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มิวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจ ลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

(2.2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วยทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ช) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (ซ) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ญ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัสต์ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฎ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัสต์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรืองวดวันการดำเนินการตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (ฏ) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัตนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (ฐ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุน และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

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

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

- (ข) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- (ค) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (ฅ) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (ญ) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

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

- (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ให้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สิน

ภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงานเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
- (2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการรายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น
 - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดการรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
 - (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และ

- ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
 - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
 - (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
 - (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
 - (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
 - (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
 - (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
 - (ฏ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหรือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิ

- แก่คู่สัญญาในการซื้อสิ่งหามิตรพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) รายและ
- (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

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

วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
 - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบ การตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัด ให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
 - (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตาม ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน สอง (2) ครั้ง
 - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้
 - (3.1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้า ได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
 - (3.2) เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (3.3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการต่อ ยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - (3.4) เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
 - (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบ ครั้งล่าสุด
 - (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัด ให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญา เช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องสาระของรายการและ ระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการของความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

4.7 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

4.7.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัท ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก บริษัท ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัท เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้น ทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

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

4.7.2 จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัท สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัท มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัท จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

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

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย ดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
- ระบบการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ - ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ	- ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ - ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ - ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ - ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์	- ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน - ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) - ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง - ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ - ระบบการรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท
- ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report)		
- ระบบการติดตามวิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ - การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์ - ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ - การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร - การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ - การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ - การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ - ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ - ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ - ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ - ระบบการควบคุมการรับชำระรายได้และการชำระค่าใช้จ่าย		

5. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปี 2557 มี 3 โครงการ รายละเอียดปรากฏในข้อ 7 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) กองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ โดยในการลงทุนในทรัพย์สินประเภทดังกล่าวเพิ่มเติม นั้น กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบริษัทย่อยของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่น นอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า หากบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (4.1) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (4.2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินค้ำ
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

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

การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไข คือ สัญญาเข้ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้น สามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

ในรอบปีบัญชี 2557 กองทรัสต์ได้ลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สิน 3 โครงการ รายละเอียดปรากฏในข้อ 7 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

7.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 ประมาณ 18,155.97 ตารางเมตร พื้นที่เช่าอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ประมาณ 16,937 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับ ตึก 2 ชั้น) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน และอาคารคลังสินค้าในโครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ - ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38139) เนื้อที่ดินรวมประมาณ 35 ไร่ - ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 รวมจำนวน 2 โครงการ ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 35,092.97 ตารางเมตร - ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
ผู้เช่าและสัญญาเช่า	- บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าที่ดิน (บางส่วน) และอาคารคลังสินค้าของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 ถึง 30 กันยายน 2564) (ซึ่งผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 5 ปี โดยยื่นหนังสือให้ผู้ให้เช่า 12 เดือนก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาเช่าเดิม) - บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 แบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้ - พื้นที่ส่วนที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี (ตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2558 ถึงวันที่ 14 มีนาคม 2568) อย่างไรก็ดี ผู้เช่าได้รับอนุญาตให้เข้าไปในพื้นที่เช่าก่อนระยะเวลาเช่าเริ่มต้น 6 เดือนโดยไม่ต้องชำระค่าเช่าเพื่อทำความสะอาดและเตรียมความพร้อมสำหรับการใช้งาน ทั้งนี้เมื่อเริ่มระยะเวลาเช่าพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 165 บาทต่อเดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถึงวันที่ 14 มีนาคม 2558 และจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท ต่อเดือน ให้ครบตารางเมตรละ 165 บาท จนกว่าจะครบ 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน นอกจากนี้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าว - พื้นที่ส่วนที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า 1 ปี 6 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2559) ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท ต่อเดือน ให้ครบตารางเมตรละ 165 บาท จนกว่าจะครบ 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

หัวข้อ	รายละเอียด
	- สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลือขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า อย่างไรก็ตาม ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า ในกรณีที่ไม่มีผู้เช่าในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือของโครงการ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 165 บาทเป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปี ดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าวไม่ต่ำกว่า ตารางเมตรละ 165 บาท
อายุอาคาร (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)	อาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 อายุอาคาร 3 ปี 3 เดือน อาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 อายุอาคาร 10 เดือน
ภาระผูกพัน	กองทรัสต์นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด วงเงินจำนวน 1,470 ล้านบาท

ตารางสรุปรายละเอียดที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

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

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

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

ผู้เช่าและสัญญาเช่า

- บริษัทอิตาซิทรานสปอร์ตซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัดในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า A และอาคารคลังสินค้า B ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2555 ถึง 31 มีนาคม 2558) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี
- บริษัทเอฟแอล โลจิสติกส์ เอสวีซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า C ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 1 มกราคม 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2559) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้ โดยแจ้งล่วงหน้า 6 เดือน
- บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า D ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 21 สิงหาคม 2557 ระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 ถึง 14 สิงหาคม 2560 และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลาอีก 2 ปี
- บริษัท เคอร์ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า E ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2557 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 2 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2558 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2560)
- บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า F ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 11 กรกฎาคม 2555 (แก้ไขเมื่อ 1 ตุลาคม 2555) โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2558)
- บริษัท คากะ อิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า G ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 31 มกราคม 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2555 ถึง 31 พฤษภาคม 2560)
- บริษัท ดีเคเอสเอส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า I และอาคารคลังสินค้า J ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2554 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม 2555 ถึง 15 มกราคม 2560) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลาอีก 5 ปี
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนของ ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคาร A, CD และ EF ตามลำดับในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราดกม. 18) เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง

อายุอาคาร

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)

- อาคาร A อายุอาคาร 2 ปี 9 เดือน
- อาคาร B อายุอาคาร 2 ปี 8 เดือน
- อาคาร C อายุอาคาร 2 ปี 11 เดือน
- อาคาร D อายุอาคาร 3 ปี 4 เดือน
- อาคาร E อายุอาคาร 2 ปี 10 เดือน
- อาคาร F อายุอาคาร 2 ปี 4 เดือน
- อาคาร G อายุอาคาร 2 ปี 7 เดือน
- อาคาร H อายุอาคาร 3 ปี 7 เดือน
- อาคาร I อายุอาคาร 2 ปี 11 เดือน
- อาคาร J อายุอาคาร 2 ปี 11 เดือน

ภาระผูกพัน

กองทรัสต์นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราดกม. 18) ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด ซึ่งเป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ของการจำนองโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

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

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

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

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

หัวข้อ		รายละเอียดทรัพย์สิน
		- บริษัท สดาร์บคส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าอาคารคลังสินค้า B1 ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 8 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2564) และให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลาอีก 2 ปี - เนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าหลังคางกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวเว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปีนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคางกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม
อายุอาคาร (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)		อาคาร A - อาคาร A1 อายุอาคาร 1 ปี 4 เดือน - อาคาร A2 อายุอาคาร 1 ปี 4 เดือน อาคาร B - อาคาร B1 อายุอาคาร 1 ปี 7 เดือน - อาคาร B2 อายุอาคาร 1 ปี 4 เดือน - อาคาร B3 อายุอาคาร 1 ปี 4 เดือน อาคาร C - อาคาร C1 อายุอาคาร 1 ปี 9 เดือน - อาคาร C2 อายุอาคาร 1 ปี 4 เดือน
ภาระผูกพัน		กองทรัสต์นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด ซึ่งเป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ของการจำนองโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

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

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

รายได้จากโครงการทั้ง 3 ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 14,141,250 บาท

7.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

ราคาประเมิน ณ ก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในทรัพย์สินโดยรวมของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) สามารถสรุปได้ตามตารางดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดินสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุน ทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)	
		บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ²	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ³	บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ²	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ³
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการ ศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง 1 หลัง (ตึก 1 ชั้นเชื่อมกับตึก 2 ชั้น)	1,051	1,023	713	798
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา- ตราด กม. 18)	สิทธิการเช่าที่ดิน (ระยะเวลา เช่าสิ้นสุดวันที่ 3 สิงหาคม 2584) และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง 7 หลัง	1,319	1,382	1,244	1,090
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา- ตราด กม. 23)	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง 3 หลัง	1,850	1,875	1,335	1,258
รวม		4,220	4,280	3,292	3,146

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

หมายเหตุ : ¹ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

² ราคาประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ณ วันที่ 9 เมษายน 2557 สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ณ วันที่ 8 เมษายน 2557 สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ณ วันที่ 8 เมษายน 2557 สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)

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

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

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

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สามารถสรุปได้ดังนี้

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 97
รวมพื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	35,092.97	35,092.97
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (บาท) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	165.00	180.25
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี	ปีที่ 1-5 : ร้อยละ 3 ปีที่ 6-7 : ร้อยละ 0 ปีที่ 8 : ร้อยละ 7 ปีที่ 9 : ร้อยละ 5 ปีที่ 10-14 : ร้อยละ 3
ค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อปักเสาพาดสายไฟฟ้า	อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 0.003 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 0.003 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่ากันสารองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.5	ร้อยละ 9
อัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6	ร้อยละ 7.5

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาลิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาลิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	26 ปี 276 วัน (อายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินนับจากวันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน)	26 ปี 276 วัน (อายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินนับจากวันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน)
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ถึงปีที่ 25 : ร้อยละ 97 ปีที่ 26 : ร้อยละ 80 ปีที่ 27 : ร้อยละ 70 ปีที่ 28 : ร้อยละ 50
รวมพื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	72,179.48	72,179.48
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (บาท) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	170.00	175.10
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี	ปีที่ 1-5 : ร้อยละ 3 ปีที่ 6-7 : ร้อยละ 0 ปีที่ 8 : ร้อยละ 7 ปีที่ 9 : ร้อยละ 5 ปีที่ 10-15 : ร้อยละ 3 ปีที่ 16-17 : ร้อยละ 0 ปีที่ 18 : ร้อยละ 7 ปีที่ 19 : ร้อยละ 5 ปีที่ 20-25 : ร้อยละ 3 ปีที่ 26-28 : ร้อยละ 0
ค่าเช่าที่ดิน	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดินทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดินทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่ากันสำรองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า	ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนพื้นที่คลังสินค้า
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 11	ร้อยละ 10.5

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าจะอ้างอิงจากสัญญาเช่า
ระยะเวลาการประเมินค่า	สัญญาเช่า 25 ปี	สัญญาเช่า 25 ปี
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า	ร้อยละ 100 ตลอดระยะเวลาเช่า
รวมพื้นที่เช่าหลังคา (ตารางเมตร)	23,976.30	23,976.30
อัตราค่าเช่า (ต่อตารางเมตรต่อเดือน)	3 บาท	3 บาท
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 11	ร้อยละ 10.5

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

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 95	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน : ร้อยละ 100 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ร้อยละ 97
รวมพื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	59,835.00	59,835.00
อัตราค่าเช่าตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (บาท) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังจากสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	170.00	อาคารคลังสินค้า : 185.40 – 195.70 อาคารคลังสินค้าที่มีพื้นที่ห้องเย็น : 247.20
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี	ปีที่ 1-5 : ร้อยละ 3 ปีที่ 6-7 : ร้อยละ 0 ปีที่ 8 : ร้อยละ 7 ปีที่ 9 : ร้อยละ 5 ปีที่ 10-14 : ร้อยละ 3
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่ากันสั่นรบกวนสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

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

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

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

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินดังกล่าวไม่สมเหตุผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ทั้งนี้ คำอธิบายเพิ่มเติมสำหรับสมมติฐานหลักที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมีดังนี้

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

คำอธิบายเพิ่มเติม :

- บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด กำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าตลาดที่ 165 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน จากการสำรวจตรวจสอบราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการรับน้ำหนักของพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค รวมถึงการบริการดูแลบำรุงรักษา ซึ่งอัตราค่าเช่าตลาดดังกล่าวสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าของผู้เช่าปัจจุบันในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 ซึ่งอยู่ในช่วงประมาณ 150-175 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าตลาดที่ 180.25 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน จากการสำรวจข้อมูลตลาดซึ่งอยู่ในช่วงประมาณ 160-220 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยได้นำข้อมูลตลาดเปรียบเทียบมาจัดทำรายละเอียดวิเคราะห์เพื่อเพิ่ม และ/หรือ ลดค่าเช่าตลาดที่จะใช้ในการประเมินแต่ละอาคาร โดยมีปัจจัยที่นำมาพิจารณา อันได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก และสภาพแวดล้อม รูปแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอย สภาพอาคาร และการดูแลรักษา พื้นที่รับน้ำหนัก และสภาพโครงการ/สิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อปรับราคาตลาดดังกล่าวให้เหมาะสมกับอาคารที่จะประเมิน
- การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate) ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการดังต่อไปนี้
 - ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
 - ความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้าและโรงงาน
 - ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสภาวะเศรษฐกิจ
- การกำหนดสมมติฐานอัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการดังต่อไปนี้
 - การคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุน
 - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ
 - การวิเคราะห์การเปลี่ยนมือของทรัพย์สินระหว่างกัน
 - การสอบถามนักลงทุนและเจ้าของโครงการ

- (4) บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด กำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าตลาดที่ 170 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน จากการสำรวจตรวจสอบราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค รวมถึงการบริการดูแลบำรุงรักษา โดยค่าเช่าตลาดอยู่ที่ 150-185 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งหากสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ตั้งสมมติฐานไว้ว่ากองทรัสต์จะสามารถปล่อยพื้นที่เช่าในท้องตลาดโดยทั่วไปได้ในราคาตลาด

ในขณะที่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าตลาดเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีพื้นที่ห้องเย็น ในอัตรา 185.40 - 195.70 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน และส่วนอาคารคลังสินค้าที่มีพื้นที่ห้องเย็นในอัตรา 247.20 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน จากการสำรวจข้อมูลตลาดซึ่งอยู่ในช่วงประมาณ 160 - 220 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับคลังสินค้าที่ไม่มีพื้นที่ห้องเย็น และในช่วงประมาณ 400 - 980 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับค่าเช่าพื้นที่ห้องเย็นรายย่อย ทั้งนี้ เมื่อพิจารณารูปแบบของคลังสินค้าที่มีพื้นที่ห้องเย็นบางส่วนในขนาดใกล้เคียงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ค่าเช่าตลาดโดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ 240 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้นำข้อมูลตลาดเปรียบเทียบมาจัดทำรายละเอียดวิเคราะห์เพื่อเพิ่ม และ/หรือ ลดค่าเช่าตลาดที่จะใช้ในการประเมินแต่ละอาคาร โดยมีปัจจัยที่นำมาพิจารณา อันได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก และสภาพแวดล้อม รูปแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอย สภาพอาคาร และการดูแลรักษา พื้นที่รับน้ำหนัก และสภาพโครงการ/สิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อปรับราคาตลาดดังกล่าวให้เหมาะสมกับอาคารที่จะประเมิน

8. รายละเอียดต่อสัญญาสัมปทานที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

8.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557 กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่รวมตามโฉนดที่ดินทั้งหมดประมาณ 174 ไร่ 2 งาน 88.9 ตารางวา พื้นที่เช่าทั้งหมดในส่วนของกองทรัสต์จะลงทุนประมาณ 167,107.45 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 74,617.34 ตารางเมตร โดยเข้าทำสัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
วันที่ลงทุน	15 ธันวาคม 2557
ราคา	1,084,654,766*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อให้เป็นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

* ราคาดังกล่าวยังไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีมูลค่าเพิ่ม

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้มืกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้มืสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า รวม 2 โฉนด ตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่าง นายธีระ พิงจิตติสานต์, นายชาญวิทย์ พิงจิตติสานต์ และนางเฟื่องฟ้า พิงจิตติสานต์ (“ผู้ให้เช่า”) และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (“ผู้เช่า”) ฉบับลงวันที่ 11 มีนาคม 2554
วันที่ลงทุน	15 ธันวาคม 2557
ราคา	1,379,803,739*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อให้เป็นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

* ราคาดังกล่าวยังไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีมูลค่าเพิ่ม

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
วันที่ลงทุน	15 ธันวาคม 2557
ราคา	1,920,785,047*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อให้เป็นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

* ราคาดังกล่าวยังไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีมูลค่าเพิ่ม

8.1.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดตามราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ดังที่ระบุในข้อ 7.2

8.1.3 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	(บาท)*
ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)	35,191,579.50
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินและสิทธิการเช่า	21,125,375.00
ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	4,971,350.36
รวมค่าใช้จ่าย	61,288,304.86

* จำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

8.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

8.2.1 วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

- ไม่มี-

8.2.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการจำหน่ายโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้รับจากการรายงานการประเมินมูลค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า และชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

- ไม่มี-

8.2.3 กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย

- ไม่มี-

8.2.4 ราคาที่ได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไปนั้น

- ไม่มี-

9 นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

9.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยต้องจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ตั้ง ทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- (2) นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
- (4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- (6) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

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

เงื่อนไขพิเศษ

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

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- (2) ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (3) กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวของทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
- (4) กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้

ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชี

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ผู้กู้	ทรัสต์กระทำในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าบับลิอวเฮอ ฟรีเมียม โกรท	
สัญญากู้ยืม	สัญญาที่ 1	สัญญาที่ 2
การนำเงินไปใช้	เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก	- เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก - เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์หลัก (Refinance) - เพื่อใช้ในการสนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและการบริการ
วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกิน 1,370 ล้านบาท	วงเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกิน 1,370 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 100 ล้านบาท (หมายเหตุ: ทั้งนี้ ณ วันที่ทำรายงานประจำปีฉบับนี้ กองทรัสต์ยังไม่มีเบิกใช้วงเงิน แต่อย่างใด)
ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน	5 ปีนับแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2557	ระยะยาว: ไม่เกิน 12 ปี นับแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2557 ระยะสั้น: ทบวงวงเงินทุกปี
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR - 1.5% อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ไม่เกิน MLR - 1.5% ในช่วง 5 ปีแรกนับแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2557 หลังจากนั้นจะมีอัตราดอกเบี้ย MLR + อัตราที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
หลักประกันการกู้ยืม	- การจำนอง และ/หรือ การโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ตลอดจนอาคารรวมถึง อาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสัถสิทธิ์ให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี	

จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2557 จำนวน 1,370,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินของ กองทรัสต์ ร้อยละ 29.70 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

9.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

บริษัท มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย ในขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องเกี่ยวกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / หน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ วงเงินที่กองทรัสต์ได้รับยังมีระยะเวลาปลอดเงินต้นยาวถึง 5 ปี และมีวงเงินกู้ยืมรวมกันเป็นระยะเวลายาวถึง 12 ปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน (เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่า ไม่มีหลักประกันการกู้ยืม) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้งบการเงินดังกล่าว

9.3 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

9.3.1 ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้กู้ยืมเงิน

เว้นแต่ในกรณีที่มิประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพราะผู้ให้กู้รายหนึ่งมีการถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ ซึ่งในการกู้ยืมดังกล่าวกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

9.3.2 เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

บริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้ที่มีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี

9.3.3 ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะมีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายอื่นในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และมีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

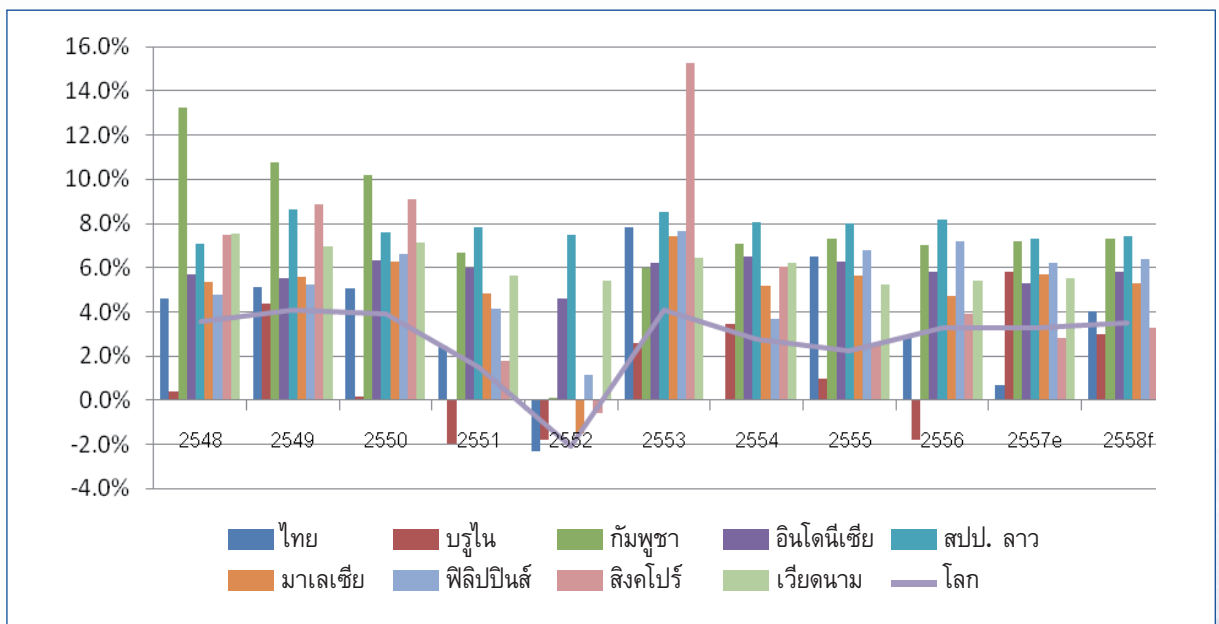
ทั้งนี้ บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจในอนาคต

10.1 ภาพรวมเศรษฐกิจอาเซียน

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

แผนภาพที่ 1: อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกและกลุ่มประเทศสมาชิกหลักในอาเซียน ปี 2548 - 2558



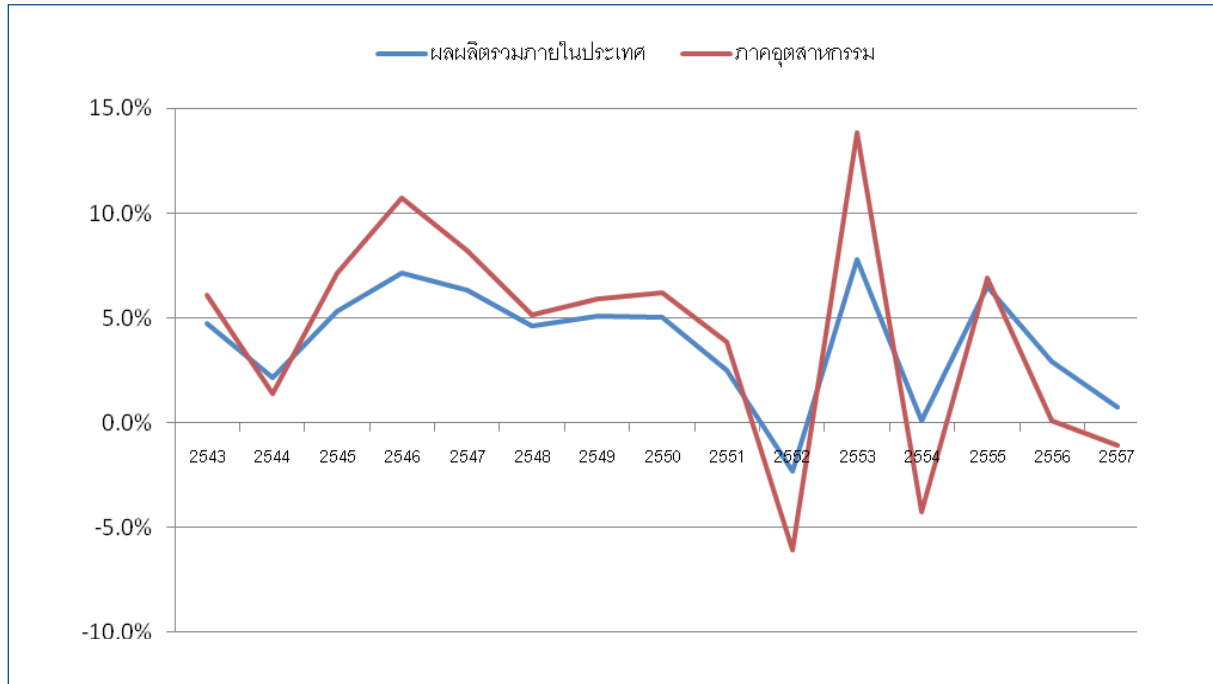
หมายเหตุ: e คือ ข้อมูลประมาณการ, f คือ ข้อมูลคาดการณ์อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ

ไม่มีข้อมูลอัตราการเติบโตเศรษฐกิจประเทศพม่า

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

ในปี 2557 ภาคอุตสาหกรรมไทยมีมูลค่าประมาณ 3.95 ล้านล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 33 หรือ 1 ใน 3 ของมูลค่าเศรษฐกิจไทย โดยมูลค่าธุรกิจในภาคอุตสาหกรรมมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงในอัตราที่สูงกว่ามูลค่าเศรษฐกิจรวม ตั้งแต่ปี 2543 ถึงปี 2557 นั้น มูลค่าธุรกิจในภาคอุตสาหกรรมมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 4.3 ต่อปี สูงกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยของมูลค่าเศรษฐกิจไทยที่อยู่ร้อยละ 3.9 ต่อปี จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ภาคอุตสาหกรรมเป็นภาคธุรกิจสำคัญที่เป็นตัวขับเคลื่อนของเศรษฐกิจไทยทั้งในแง่ของมูลค่าและแนวโน้มการเติบโต ซึ่งการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมเป็นอีกตัวชี้วัดที่สะท้อนแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้นของอุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งโรงงาน และคลังสินค้า

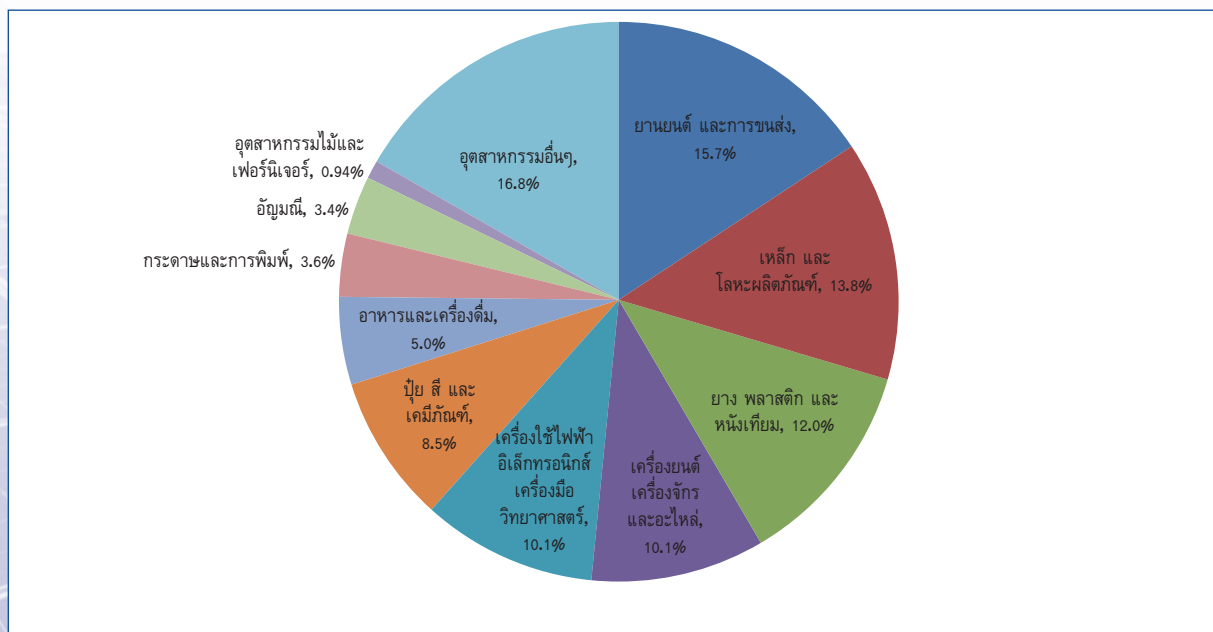
แผนภาพที่ 2: อัตราการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจไทย ปี 2543 - 2557



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

อุตสาหกรรมในกลุ่มประเภทยานยนต์เป็นกลุ่มธุรกิจสำคัญของประเทศไทย โดยมีสัดส่วนการใช้พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมถึงร้อยละ 15.7 ประเทศไทยเป็นฐานการผลิตยานยนต์และชิ้นส่วนอันดับ 1 ของอาเซียน และประเทศไทยเป็นผู้ส่งออกยานยนต์รายใหญ่ระดับ 1 ใน 10 ของโลก สาเหตุที่ทำให้อุตสาหกรรมยานยนต์ของไทยเติบโตอย่างรวดเร็ว เพราะประเทศไทยมีนโยบายสนับสนุนอุตสาหกรรมยานยนต์ที่ดี ปัจจุบันปริมาณการผลิตรถยนต์ของประเทศไทยมีสัดส่วนคิดเป็น 55% ของทั้งอาเซียน

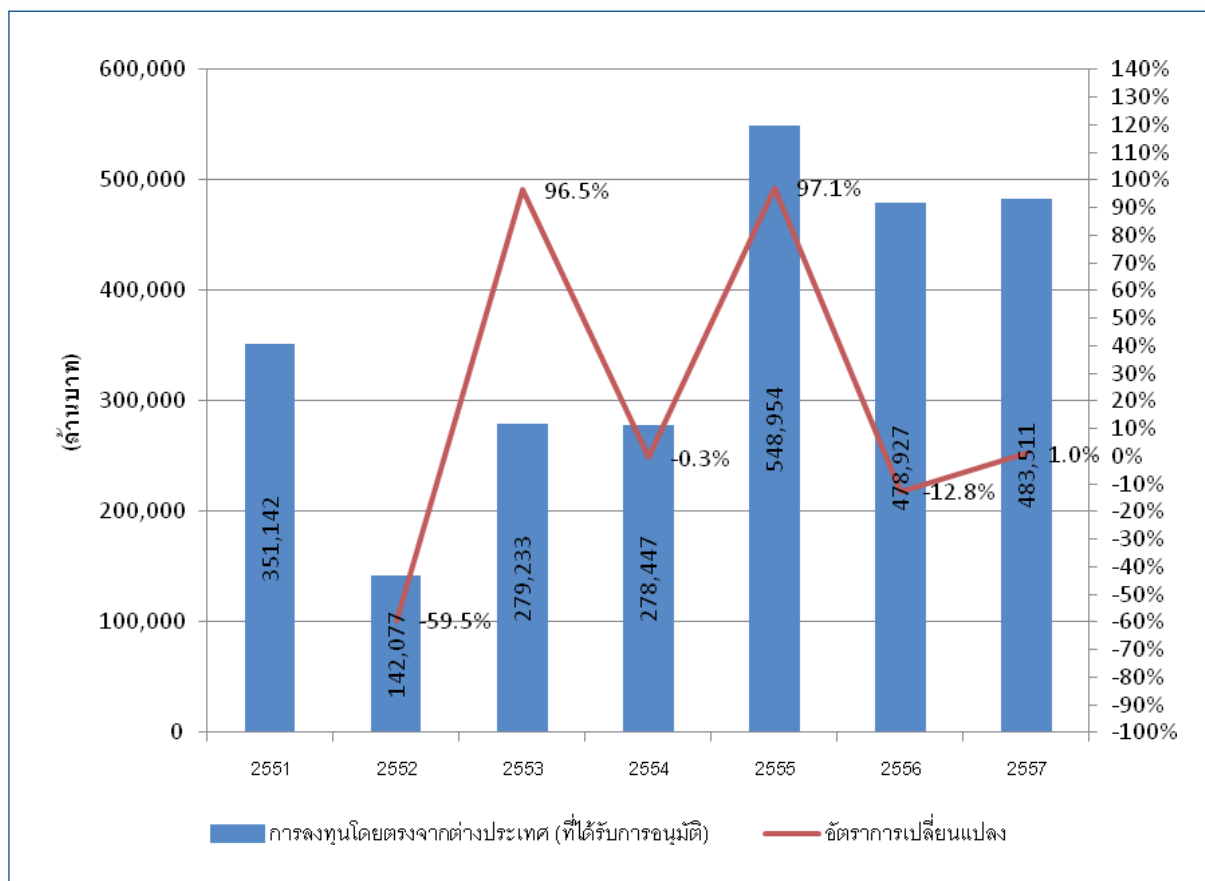
แผนภาพที่ 3: สัดส่วนแสดงพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในปี 2557 จำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม



ที่มา: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

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

แผนภาพที่ 4: การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ได้รับการอนุมัติ ปี 2551 -2557

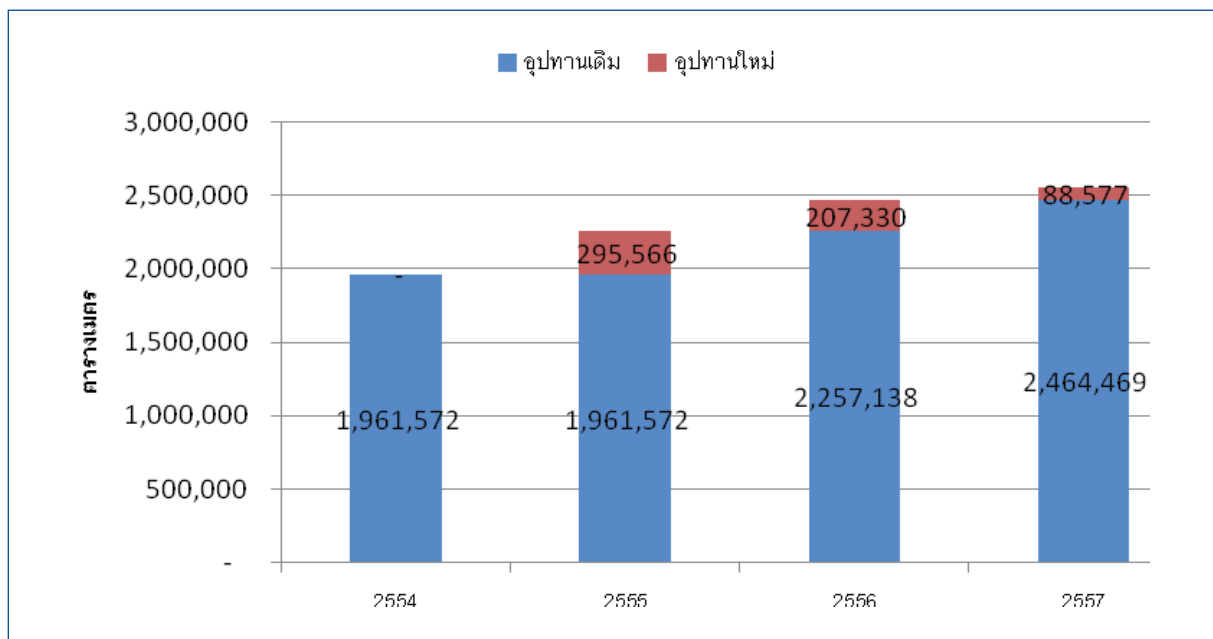


ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

10.2 ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า

อุปทานโรงงานให้เช่า

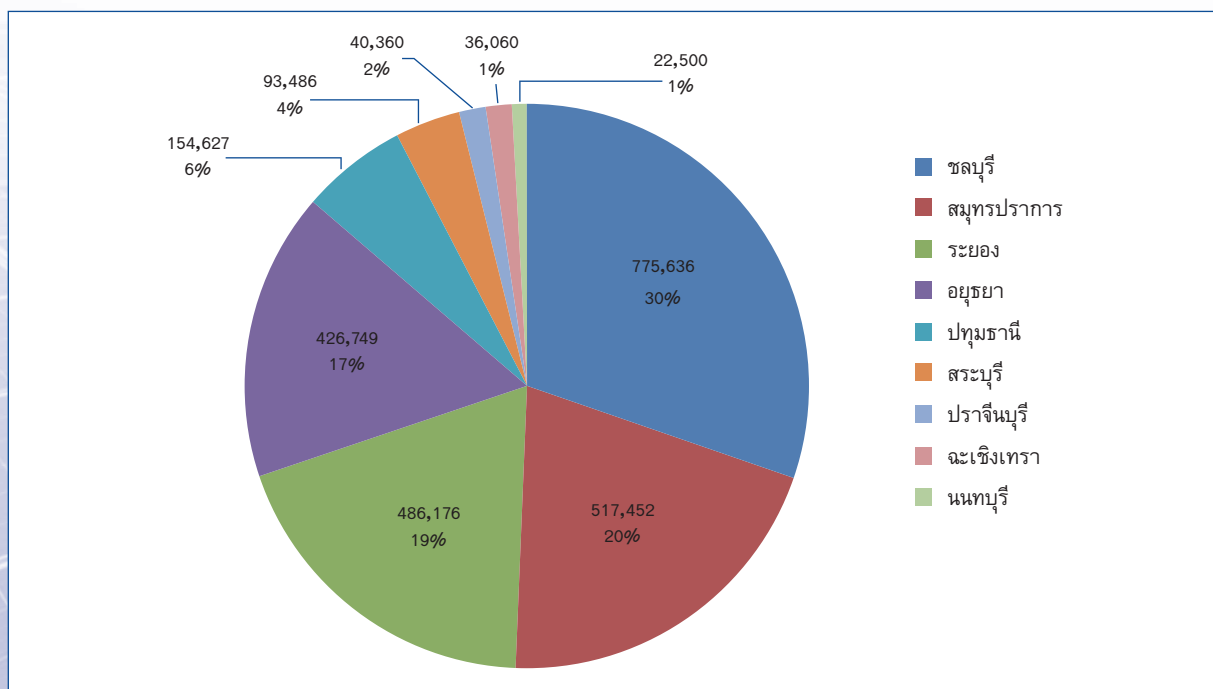
แผนภาพที่ 5: อุปทานของโรงงานให้เช่า



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

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

แผนภาพที่ 6: อุปทานโรงงานให้เช่า จำแนกตามจังหวัด



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

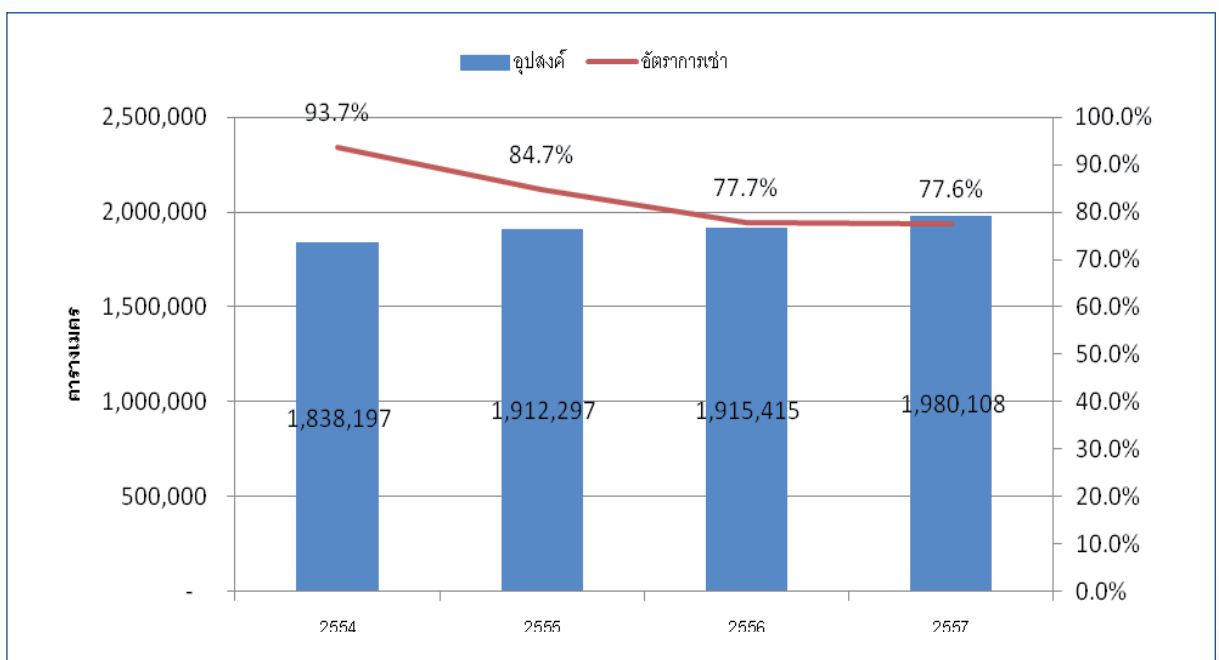
พื้นที่ให้เช่าของโรงงานอุตสาหกรรมนั้นส่วนใหญ่จะอยู่ในจังหวัดชลบุรี 775,636 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 30 ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาอยู่ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ 517,452 ตารางเมตร หรือร้อยละ 20 และตามมาด้วยจังหวัดระยองร้อยละ 19 และจังหวัดอยุธยาร้อยละ 17 โดยที่อุปทานในอีสเทิร์น ซีบอร์ด หรือจังหวัดชลบุรี และจังหวัดสมุทรปราการนั้นมีค่อนข้างสูงเนื่องจากเป็นทำเลหลักของนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง อีกทั้งเป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของอุตสาหกรรมยานยนต์ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมหลักของประเทศไทย

อุปทานโรงงานในอนาคต

จากแผนพัฒนาของผู้ประกอบการคาดการณ์ว่า อุปทานโรงงานให้เช่าในปี 2558 นั้นจะมีเพิ่มขึ้นมาประมาณ 150,000 ตารางเมตร ในทำเลจังหวัดสมุทรปราการ ชลบุรี และระยอง

อุปสงค์ของโรงงาน

แผนภาพที่ 7: อุปสงค์ของโรงงานให้เช่า



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

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

แผนภาพที่ 8: อุปสงค์ และอัตราการเข้าโรงงาน จำแนกตามจังหวัด

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเข้า
ชลบุรี	775,636	721,461	93.0%
สมุทรปราการ	517,452	494,102	95.5%
ระยอง	486,176	304,080	62.5%
อยุธยา	426,749	240,010	56.2%
ปทุมธานี	154,627	113,177	73.2%
สระบุรี	93,486	42,749	45.7%
ปราจีนบุรี	40,360	18,000	44.6%
ฉะเชิงเทรา	36,060	24,030	66.6%
นนทบุรี	22,500	22,500	100.0%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการเข้าในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดสมุทรปราการอยู่ที่ร้อยละ 93 และร้อยละ 95.5 ตามลำดับ โดยทำเลอีสเทิร์นซีบอร์ด หรือในจังหวัดชลบุรีนั้นมีความต้องการเข้าพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมสูง เนื่องจากทำเลนี้มีนิคมอุตสาหกรรมใหญ่ๆ อย่างเช่น นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมเหมราช นิคมอุตสาหกรรมบ่ันทอง และอื่นๆ อีกทั้งยังใกล้ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง

ราคาค่าเช่าของโรงงานให้เช่า จำแนกจังหวัด

แผนภาพที่ 9: ราคาค่าเช่าของโรงงานให้เช่า จำแนกจังหวัด



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าโรงงานที่สูงที่สุดอยู่ในจังหวัดชลบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทราที่ 250 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมาคือ จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดระยองที่มีค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 230 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และจังหวัดอุทัย มีอัตราค่าเช่า สูงสุดอยู่ที่ 220 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยทำเลจังหวัดชลบุรี ฉะเชิงเทรา สมุทรปราการ และระยอง มีค่าเช่าที่สูงขึ้นนับ ตั้งแต่เหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 และมีโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมากที่ได้ย้ายฐานการผลิตมาในบริเวณทำเลนี้

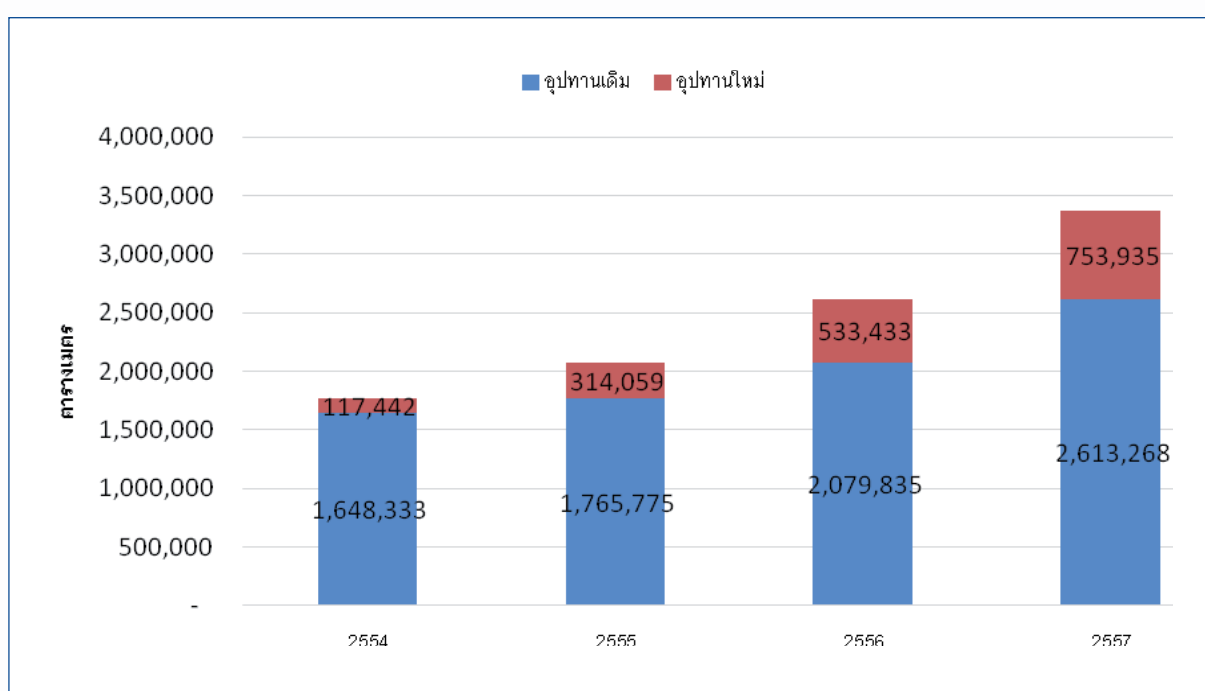
แนวโน้มตลาดโรงงานอุตสาหกรรม

ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมมีอุปสงค์ที่ดี จากการเติบโตของอุปสงค์ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคตจากบริษัทในประเทศและ บริษัทต่างชาติทั้งขนาดเล็ก กลาง และใหญ่ ความต้องการพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมที่มากขึ้น และการเติบโตของอุตสาหกรรม ยานยนต์ จากโครงการอีโคคาร์เฟส 2 (Eco Car Phase 2) ซึ่งนักลงทุนต่างชาติมองประเทศไทยเป็นฐานการผลิตที่สำคัญ

10.3 ตลาดคลังสินค้าเช่า

อุปทานคลังสินค้าให้เช่า

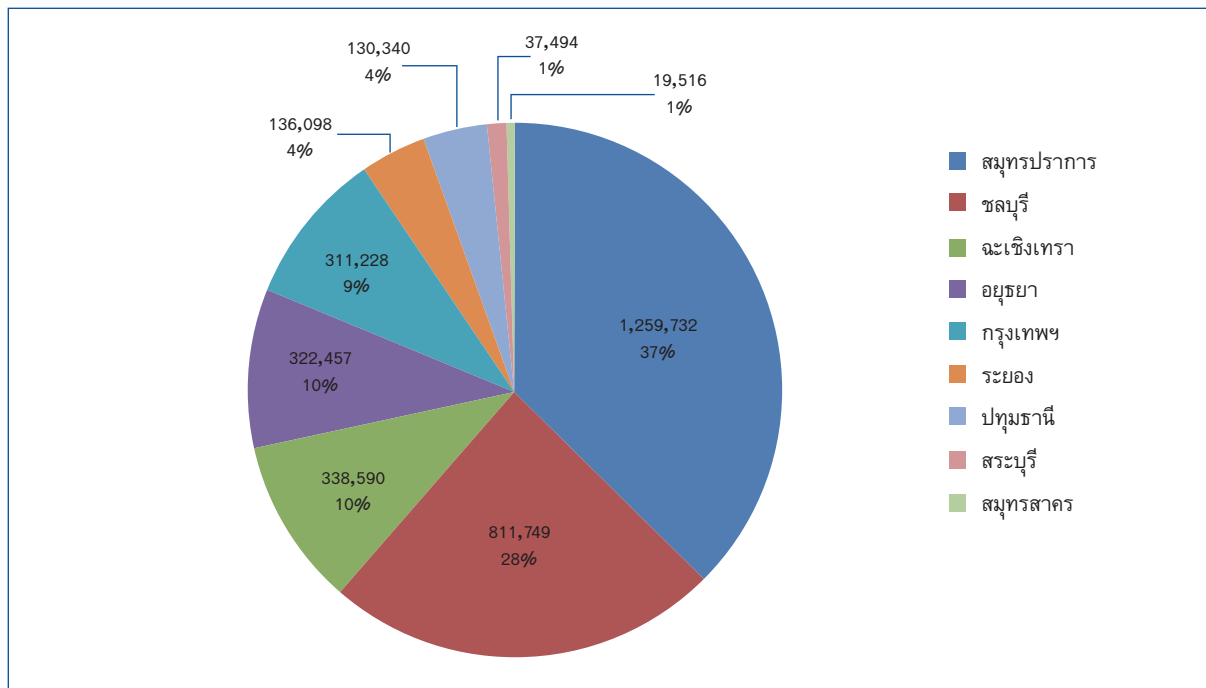
แผนภาพที่ 10: อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี 2557 อุปทานพื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้ามีจำนวนทั้งสิ้น 3,367,203 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ถึง 753,935 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 28.9 โดยอุปทานที่เกิดขึ้นใหม่นั้นส่วนใหญ่จะเป็นคลังสินค้าในบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ไกล่สนามบินสุวรรณภูมิ กรุงเทพฯ และนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ

แผนภาพที่ 11: อุปทานคลังสินค้าให้เช่า จำแนกตามจังหวัด



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

พื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้านั้นส่วนใหญ่จะอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ 1,259,732 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 37 ของพื้นที่ทั้งหมด เนื่องจากในจังหวัดสมุทรปราการนี้ได้ประโยชน์จากทำเลที่ใกล้กรุงเทพฯ ทำอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ และนิคมอุตสาหกรรมอีกหลายแห่ง จังหวัดชลบุรีก็เป็นทำเลหนึ่งที่สำคัญสำหรับธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าซึ่งคิดเป็นพื้นที่ 933,315 ตารางเมตร หรือร้อยละ 28 เนื่องด้วยทำเลจังหวัดชลบุรีหรืออีสเทิร์น ซีบอร์ดนั้นใกล้แหล่งขนส่งกระจายสินค้าอย่างท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง และฐานการผลิตอุตสาหกรรมรถยนต์ในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ตามด้วยจังหวัดอยุธยาร้อยละ 10 และฉะเชิงเทรา ร้อยละ 10

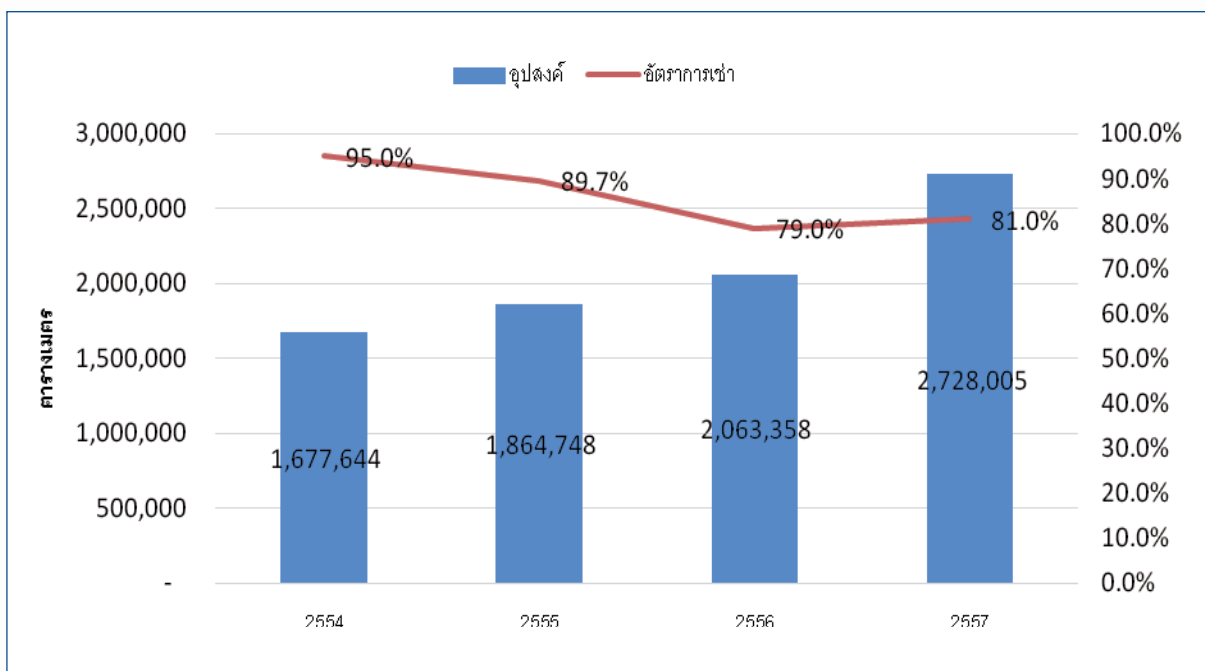
อุปทานคลังสินค้าในอนาคต

นับตั้งแต่น้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 ความต้องการพื้นที่คลังสินค้านั้นเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะในบริเวณทำเลที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม อย่างเช่น จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดชลบุรี ที่ซึ่งผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านอุตสาหกรรมหันมาสนใจลงทุน

คาดการณ์ว่าในปี 2558 นั้นจะมีอุปทานคลังสินค้าประมาณ 300,000 ตารางเมตร และประมาณ 145,000 ตารางเมตร หรือร้อยละ 48 นั้นจะอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ที่ซึ่งได้รับความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าค่อนข้างสูง

อุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า

แผนภาพที่ 12: อุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2557 พื้นที่คลังสินค้าที่มีการเช่ามีทั้งหมดทั้งสิ้น 2,728,005 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว 664,647 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 32.2 นับว่าการเติบโตของอุปสงค์นั้นสูงกว่าการเติบโตของอุปทาน ทำให้อัตราการใช้มีการปรับตัวสูงขึ้นจากปีที่ผ่านมา

อัตราการใช้ ณ ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 81 โดยมีการปรับตัวสูงขึ้นจากปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาแนวโน้มตั้งแต่ปี 2554 นั้นอัตราการใช้มีแนวโน้มลดลง เนื่องจากมีจำนวนอุปทานมากขึ้น โดยเฉพาะในทำเลจังหวัดสมุทรปราการ ฉะเชิงเทรา และชลบุรี

แผนภาพที่ 13: อัตราการใช้ จำแนกตามจังหวัด

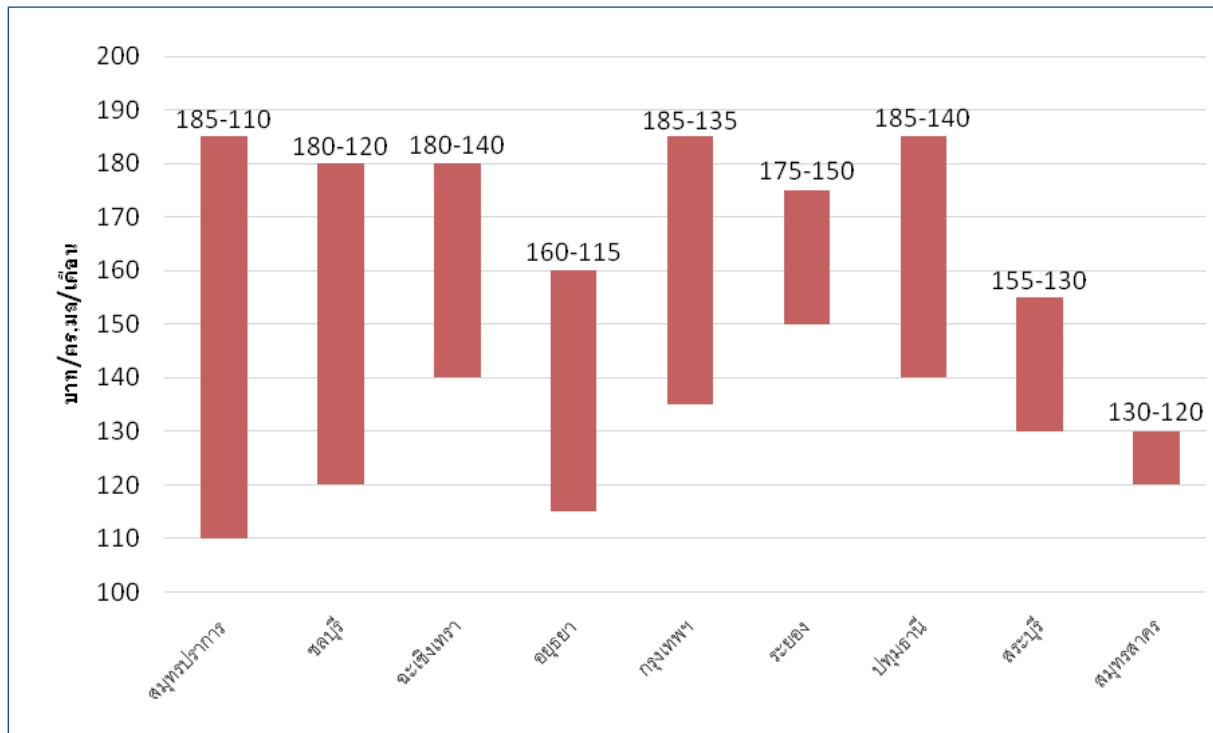
จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการใช้
สมุทรปราการ	1,259,732	1,079,975	85.7%
ชลบุรี	811,749	529,688	65.3%
ฉะเชิงเทรา	338,590	295,246	87.2%
อยุธยา	322,457	273,899	84.9%
กรุงเทพฯ	311,228	305,205	98.1%
ระยอง	136,098	62,985	46.3%
ปทุมธานี	130,340	129,080	99.0%
สระบุรี	37,494	37,494	100.0%
สมุทรสาคร	19,516	14,433	74.0%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จังหวัดสมุทรปราการมีอุปสงค์หรือพื้นที่ที่ถูกเช่าสูงที่สุดที่ 1,079,975 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 85.7 ตามมาด้วยอุปสงค์ในจังหวัดชลบุรีที่ 529,688 ตารางเมตรหรืออัตราการเช่าที่ร้อยละ 65.3

อัตราการใช้ในท่าเรือสีหธริน ซีบอร์ดหรือในจังหวัดชลบุรี และระยองนั้นม้อตราการเช่าที่ต่ำที่ร้อยละ 65.3 และร้อยละ 46.3 เนื่องจากอุปทานในช่วงปี 2555 - 2556 นั้นมีการเติบโตสูงในบริเวณนี้ทำให้อตราการเช่านั้นลดลงไป

แผนภาพที่ 14: ราคาเช่าคลังสินค้า จำแนกตามจังหวัด



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ค่าเช่าคลังสินค้าสูงสุดอยู่ที่ 185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนจากในจังหวัดสมุทรปราการ กรุงเทพฯ และปทุมธานี ตามราคาเช่า 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในจังหวัดชลบุรี และฉะเชิงเทรา ทั้งนี้ในแต่ละจังหวัดนั้นค่าเช่าคลังสินค้าในตลาดค่อนข้างหลากหลายจากปัจจัยต่างๆ เช่น ท่าเรือ สภาพอาคาร อายุอาคาร และลักษณะโครงสร้าง

แนวโน้มตลาดคลังสินค้า

อุปทานคลังสินค้าให้เช่าในขนาดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะบนทำเลจังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดชลบุรี จากแผนการพัฒนาของผู้ประกอบการพัฒนาอาคารคลังสินค้า ในขณะที่เดี่ยวที่อุปสงค์ก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน

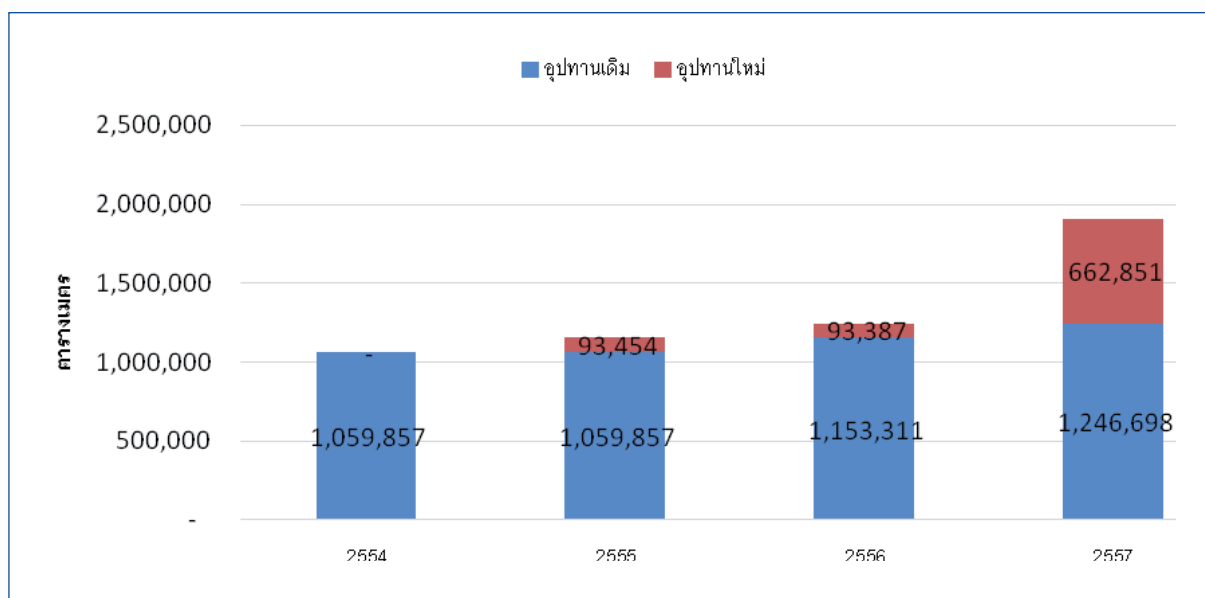
จากความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในขนาดตามแผนการระบบโลจิสติกส์เพื่อลดต้นทุนของระบบขนส่งเนื่องจากประเทศไทยได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งอยู่บนศูนย์กลางระหว่างประเทศ กัมพูชา ลาว พม่า และมาเลเซีย และเป็นศูนย์กลางการขนส่งที่มีบทบาทสำคัญต่อประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือ AEC ในอนาคต อย่างไรก็ตามจากอุปทานที่เพิ่มสูงขึ้นนี้ทำให้การแข่งขันในธุรกิจคลังสินค้าให้เช่านั้นสูงขึ้น การปรับตัวขึ้นของราคาเช่าเช่านั้นจึงเป็นไปได้ยาก

10.4 ตลาดคลังสินค้าให้เช่าบริเวณตะวันออกของกรุงเทพฯ (สุวรรณภูมิ – บางปะกง)

พื้นที่สำรวจ

บริเวณด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ หรือสุวรรณภูมิ-บางปะกงประกอบด้วยบริเวณ ถนนลาดกระบังใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ จังหวัดสมุทรปราการทั้งจังหวัด ไปจนถึงอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

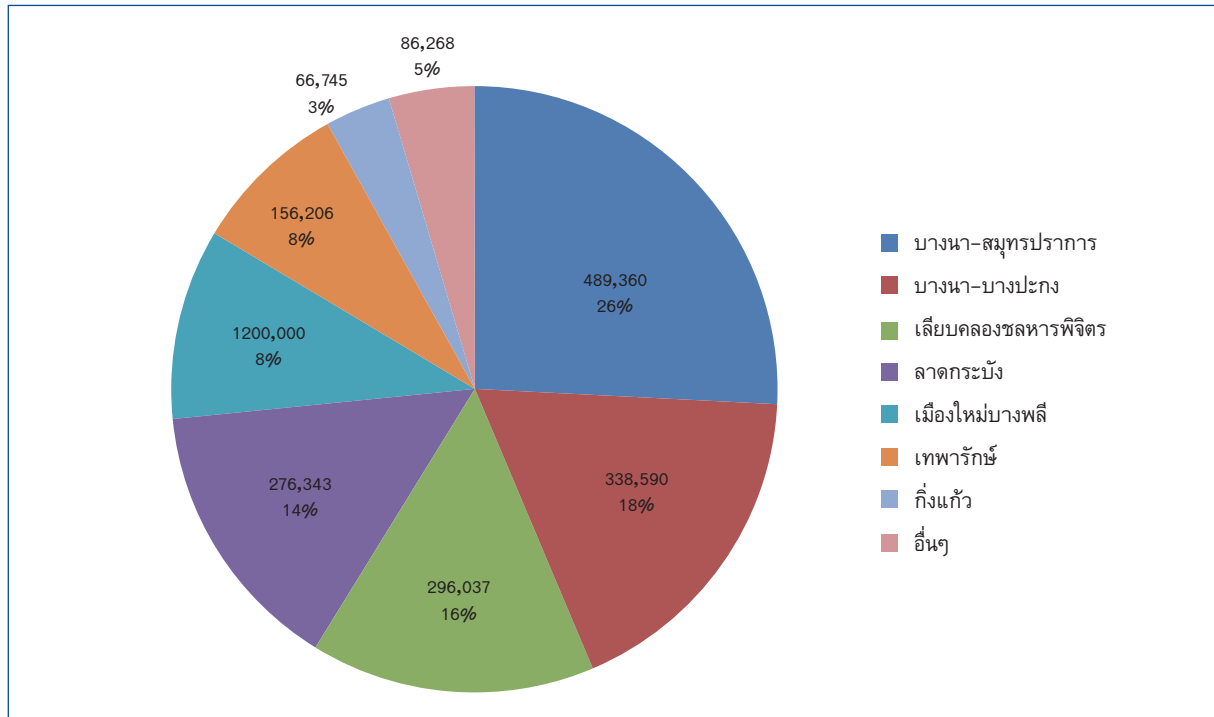
แผนภาพที่ 15: อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า ในท่าเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2557 อุปทานคลังสินค้าให้เช่าบริเวณสุวรรณภูมิ-บางปะกงอยู่ที่ 1,909,549 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึง 662,851 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 53.2 นับว่าปี 2557 นี้อุปทานคลังสินค้านั้นเพิ่มขึ้นสูงมากจากการพัฒนาของผู้ประกอบการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่ารายใหญ่ และทำเลนี้เองเป็นทำเลที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมใหญ่เมื่อปี 2554 จากเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาคลังสินค้านี้มีความสนใจในทำเลดังกล่าวและมีการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อรองรับความต้องการในการใช้พื้นที่เก็บสินค้าที่มีมากขึ้นในบริเวณนี้

แผนภาพที่ 16: อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า ในท่าเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง จำแนกตามทำเลที่ตั้ง



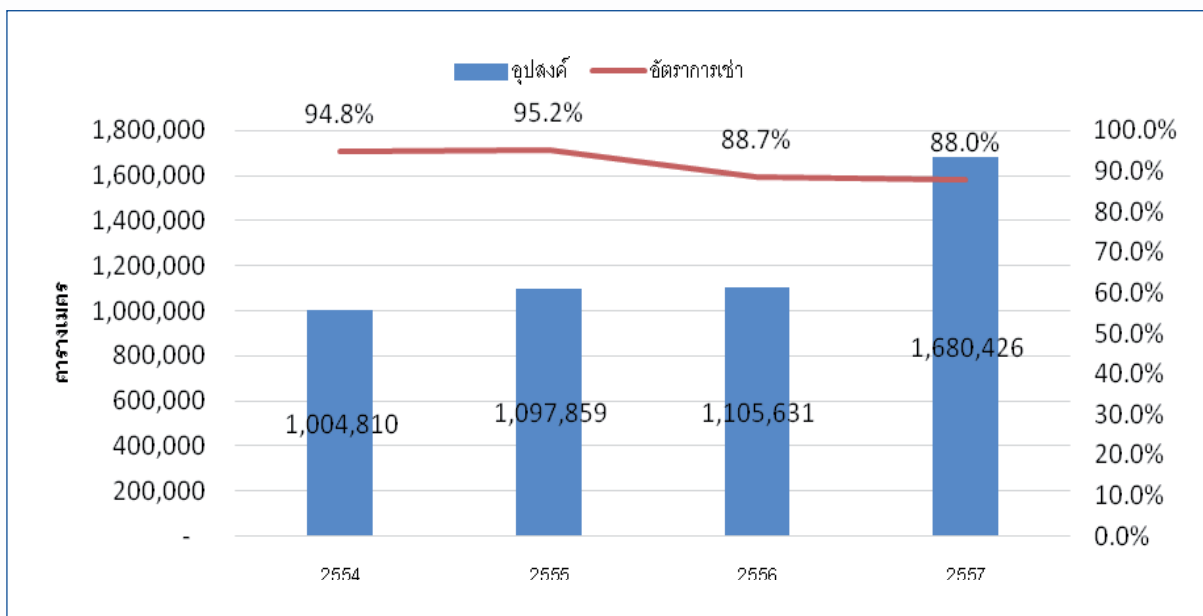
ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานคลังสินค้าส่วนใหญ่นั้นตั้งอยู่บนถนนบางนาเป็นหลักโดยจะอยู่ในท่าเลบางนา-สมุทรปราการถึงร้อยละ 26 หรือ 489,360 ตารางเมตร รองลงมาอยู่ในท่าเลบางนา-บางปะกงร้อยละ 18 หรือ 338,590 ตารางเมตร ตามมาด้วยท่าเลเลียบคลองชลหารพิจิตร 296,037 ตารางเมตร หรือร้อยละ 16 จากข้อมูลดังกล่าวทำให้เห็นได้ว่าถนนบางนานั้นเองเป็นถนนเส้นที่ได้รับความนิยมต่อการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า เนื่องจากถนนดังกล่าวเป็นถนนที่เชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพฯ นิคมอุตสาหกรรมใหญ่หลายแห่ง ไปจนถึงทางไปท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง

อุปทานคลังสินค้าในอนาคต

จากแผนพัฒนาของผู้ประกอบการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า ในท่าเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง คาดว่าจะมีคลังสินค้าเกิดขึ้นมาใหม่ประมาณ 145,000 ตารางเมตร ในปี 2558

แผนภาพที่ 17: อุปสงค์ และอัตราการเช่าของคลังสินค้าให้เช่า ในท่าเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

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

แผนภาพที่ 18: อุปสงค์ และอัตราการเช่าของคลังสินค้า ในท่าเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง จำแนกตามทำเลที่ตั้ง

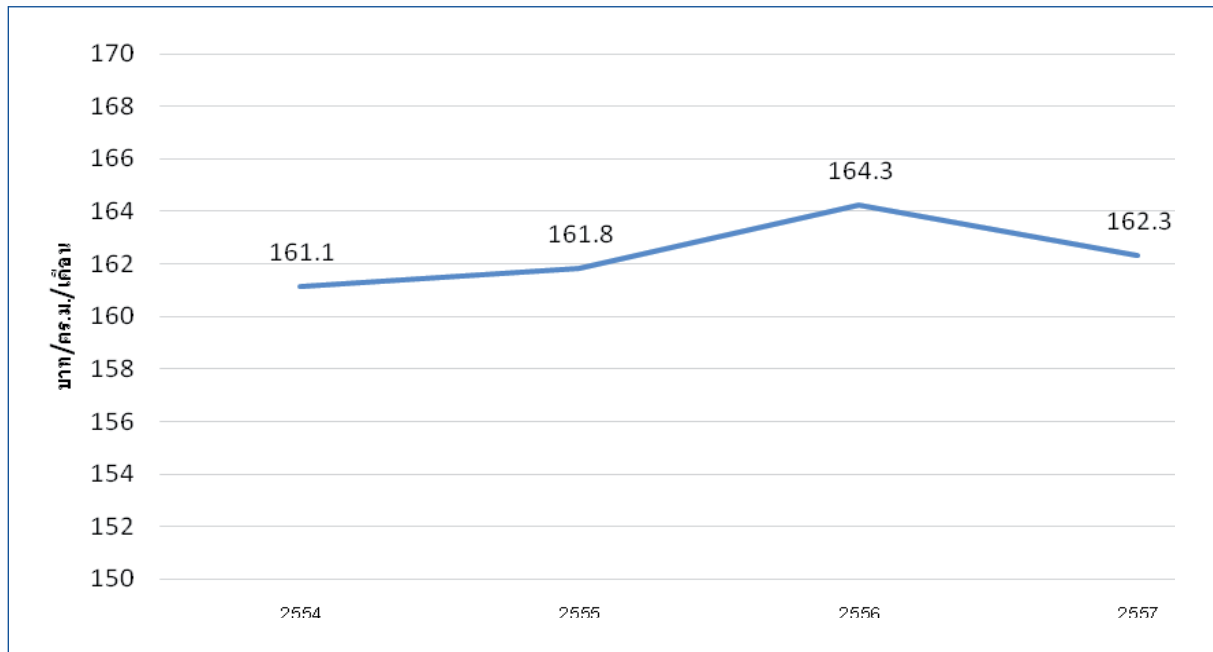
ทำเล	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่าพื้นที่
บางนา-สมุทรปราการ	489,360	416,022	85.0%
บางนา-บางปะกง	338,590	295,246	87.2%
เลียบคลองชลหารพิจิตร	296,037	231,416	78.2%
ลาดกระบัง	276,343	273,343	98.9%
เมืองใหม่บางพลี	200,000	187,994	94.0%
เทพารักษ์	156,206	138,392	88.6%
กิ่งแก้ว	66,745	59,173	88.7%
อื่นๆ	86,268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

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หากพิจารณาอุปสงค์ และอัตราการเช่าของคลังสินค้า ในแต่ละทำเลนั้นจะเห็นได้ว่า ทำเลบางนา-สมุทรปราการ มีอุปสงค์สูงที่สุดที่ 416,022 ตารางเมตร หรืออัตราการเช่าที่ร้อยละ 85 ตามมาด้วยทำเลบางนา-บางปะกง 295,246 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 87.2 และทำเลถนนลาดกระบัง 273,343 ตารางเมตร หรืออัตราการเช่าที่ร้อยละ 98.9

อัตราการเช่าในแต่ละทำเลนั้นไม่มีความแตกต่างกันมากนัก โดยแต่ละทำเลดังกล่าวนี้ไม่มีความแตกต่างกันมากในเรื่องของระยะทางสู่สถานที่สำคัญ เช่น กรุงเทพฯ นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ และท่าเรือแหลมฉบัง

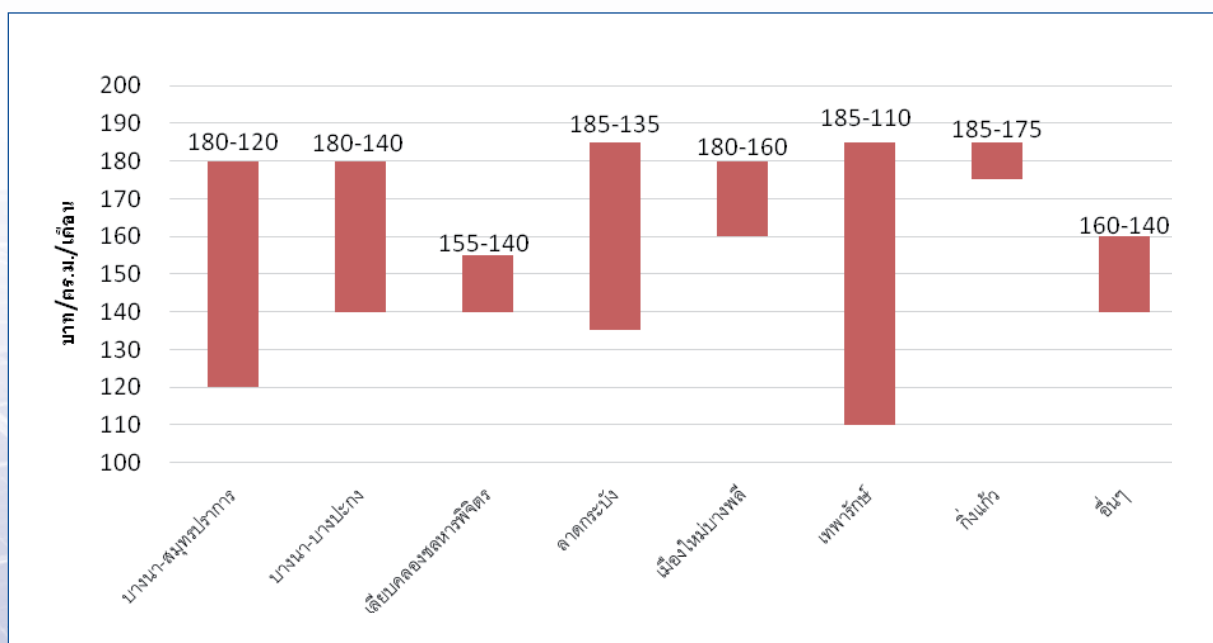
แผนภาพที่ 19: ราคาเช่าคลังสินค้า ในท่าเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในท่าเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง ราคาเช่าเฉลี่ย ณ ปัจจุบันอยู่ที่ 162.3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 1.2 จากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นมากในบริเวณนี้

แผนภาพที่ 20: ราคาเช่าคลังสินค้า ในท่าเลสุวรรณภูมิ - บางปะกง จำแนกตามทำเลที่ตั้ง



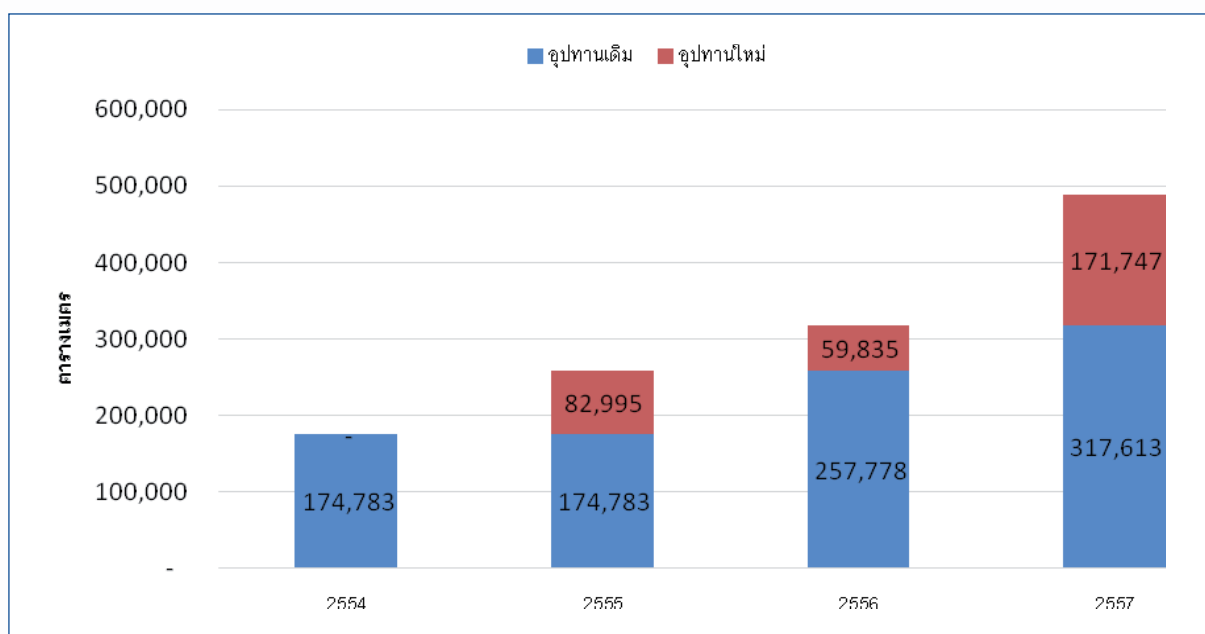
ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาค่าเช่าของคลังสินค้าในท่าเลสุวรรณภูมิ-บางปะกง สูงสุดอยู่ที่ท่าเลบนถนนลาดกระบัง เทพารักษ์ และกิ่งแก้วที่ 185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีราคาที่หลากหลายขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อย่างเช่น ท่าเลที่ตั้ง รูปแบบคลังสินค้า การรับน้ำหนักของพื้นและโครงสร้างอาคาร และอายุอาคาร

10.5 ตลาดคลังสินค้าให้เช่า บริเวณบางนา-สมุทรปราการ

อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า บริเวณบางนา-สมุทรปราการ

แผนภาพที่ 21: อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า บริเวณบางนา-สมุทรปราการ

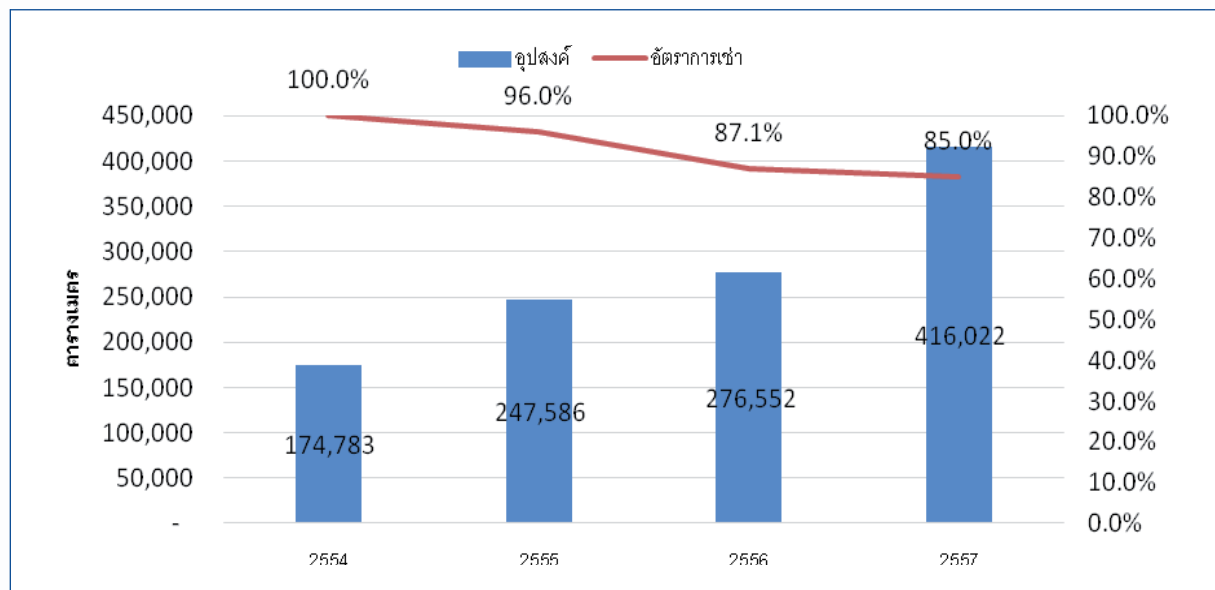


ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จากการสำรวจอุปทานของคลังสินค้าให้เช่าในบริเวณบางนา - สมุทรปราการ พบว่าคลังสินค้าให้เช่ามีพื้นที่รวมประมาณ 489,360 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 171,747 ตารางเมตร หรือร้อยละ 54.1 อุปทานคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มขึ้นสูงจากที่ผู้ประกอบการเห็นถึงความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าบนท่าเลนี้

อุปสงค์ และอัตราการเช่าของคลังสินค้า บริเวณบางนา - สมุทรปราการ

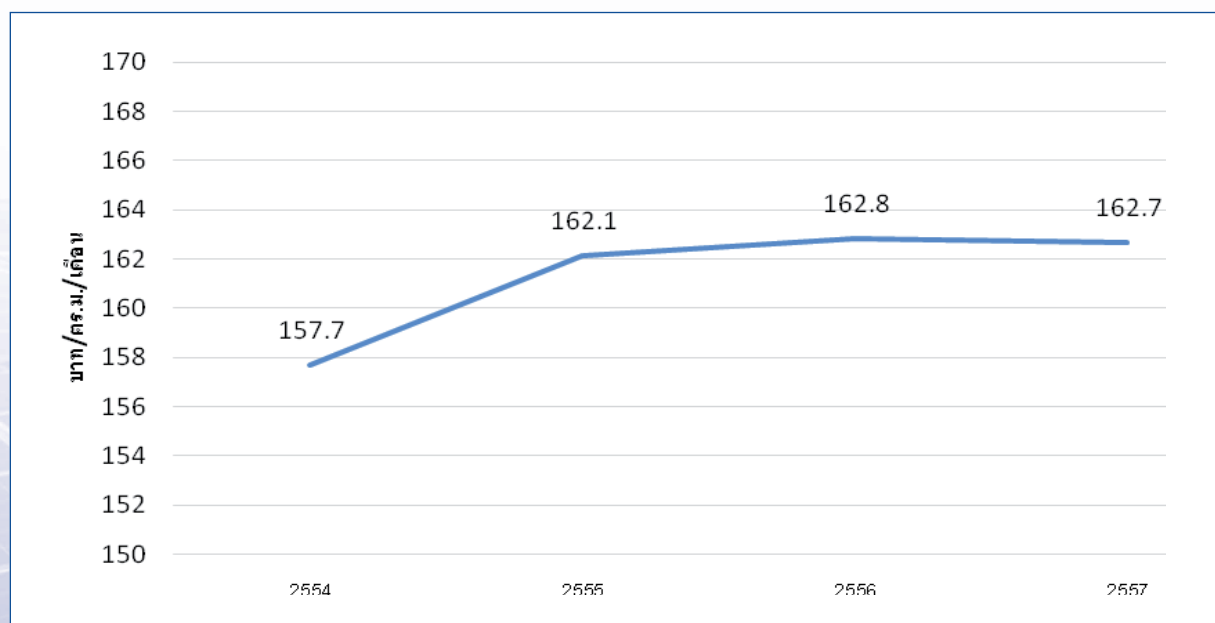
แผนภาพที่ 22: อุปสงค์ และอัตราการเช่าของคลังสินค้า บริเวณบางนา - สมุทรปราการ



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

พื้นที่ที่ถูกเช่าหรืออุปสงค์บริเวณบางนา - สมุทรปราการ อยู่ที่ 416,022 ตารางเมตรเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 139,470 ตารางเมตร หรือร้อยละ 50.4 อุปสงค์ในบริเวณนั้นเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนโดยอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 85

แผนภาพที่ 23: ราคาเช่าคลังสินค้า บริเวณบางนา-สมุทรปราการ



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

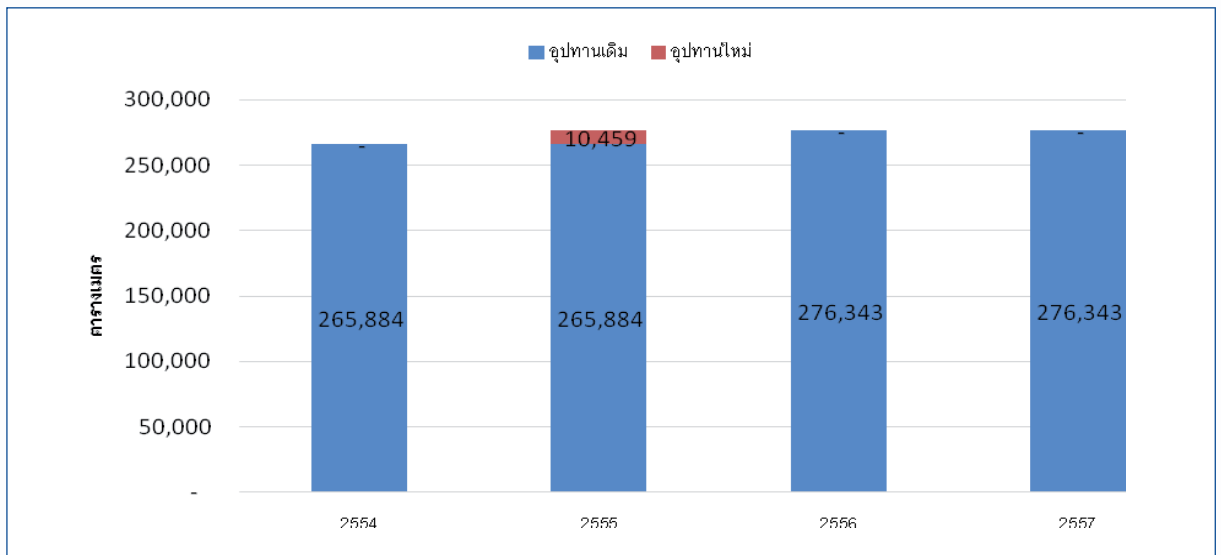
ราคาเช่าคลังสินค้านั้นอยู่ที่ 162.7 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ถึงลงที่จากปี 2556 หลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ ปี 2554 นั้นราคาเช่าในบริเวณนี้มีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างชัดเจน

ภาพรวมตลาดคลังสินค้าให้เช่า บริเวณบางนา - สมุทรปราการ

ท่าเลบนถนนบางนา - สมุทรปราการ เป็นทำเลที่ได้รับความนิยมสูงจากผู้เช่าทั้งในประเทศและต่างประเทศ และมีอุปสงค์และอัตราการเช่าที่สูง ทำเลนี้ได้ประโยชน์จากระบบขนส่งบนถนนบางนา - ตราดที่เชื่อมต่อเมืองหลวง และนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ยิ่งไปกว่านั้นผู้ประกอบการพัฒนาคลังสินค้ามีแผนการพัฒนาคลังสินค้าในย่านนี้อย่างต่อเนื่อง และชัดเจน ทำให้อุปทานใหม่ในอนาคตเพิ่มขึ้นมากเพื่อรองรับความต้องการพื้นที่คลังสินค้า

10.6 ตลาดคลังสินค้าให้เช่า บริเวณถนนลาดกระบัง

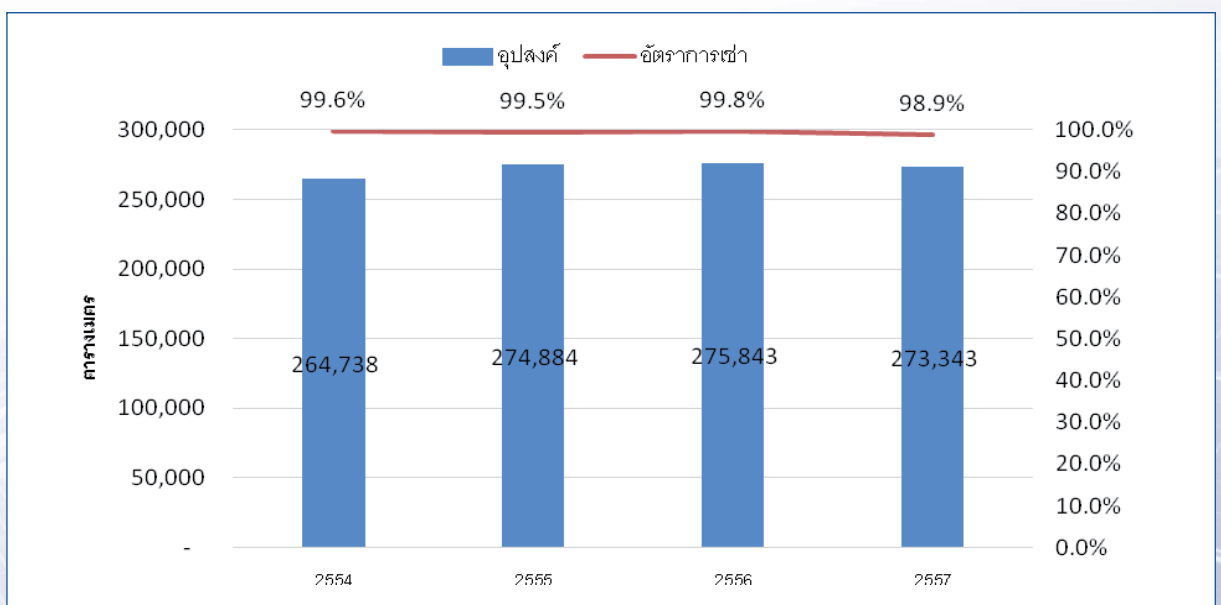
แผนภาพที่ 24: อุปทานคลังสินค้าให้เช่า บริเวณถนนลาดกระบัง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี 2557 อุปทานคลังสินค้าให้เช่าบริเวณถนนลาดกระบังนั้นคงที่อยู่ที่ 276,343 ตารางเมตร ซึ่งอุปทานบนถนนลาดกระบังนั้นคงที่นับตั้งแต่ปี 2555

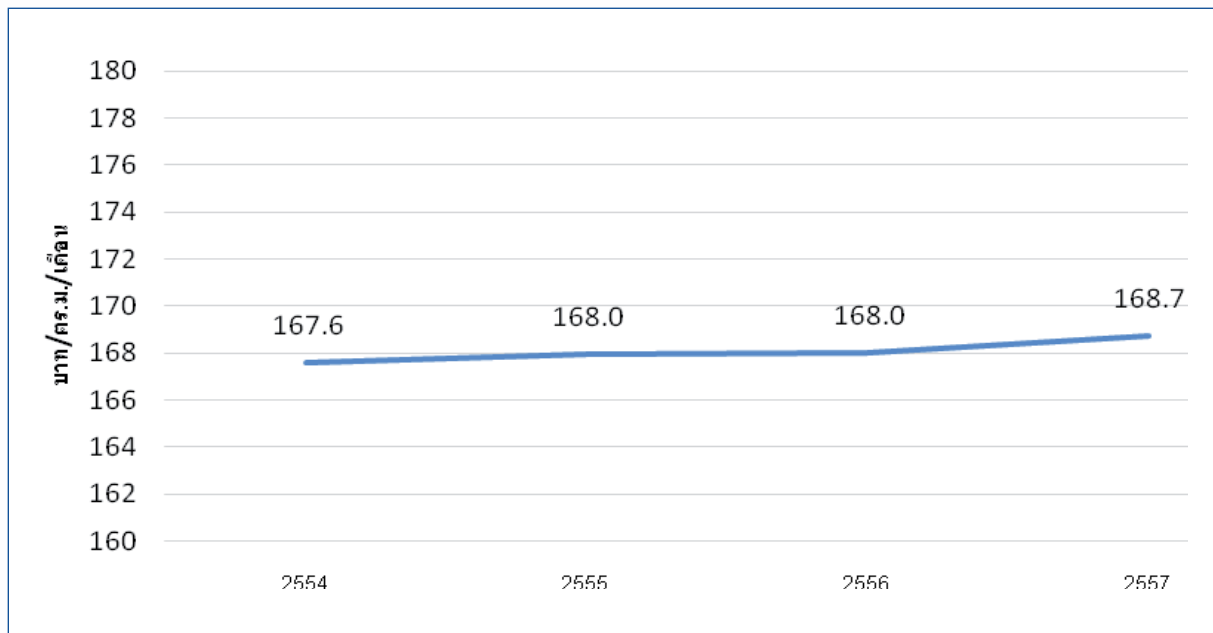
แผนภาพที่ 25: อุปสงค์และอัตราการเช่าของคลังสินค้าให้เช่าบริเวณถนนลาดกระบัง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บนถนนลาดกระบังพื้นที่คลังสินค้าที่มีการเช่ามีจำนวนทั้งสิ้น 273,343 ตารางเมตร ลดลงจากปีก่อนเพียงเล็กน้อยขณะที่ อัตราการเช่าที่ร้อยละ 98.9 นับว่าเป็นทำเลที่มีอัตราการเช่าที่สูงที่สุด

แผนภาพที่ 26: ราคาเช่าคลังสินค้าบริเวณถนนลาดกระบัง



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

โดยเฉลี่ยราคาเช่าคลังสินค้า บนถนนลาดกระบัง ณ สิ้นปี 2557 อยู่ที่ 168.7 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยจากปีที่แล้ว ค่าเช่าในบริเวณนั้นสูงและไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก

ภาพรวมตลาดคลังสินค้าให้เช่า บริเวณถนนลาดกระบัง

บริเวณถนนลาดกระบังนี้ ตลาดคลังสินค้าให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก โดยอุปทานนั้นคงที่นับตั้งแต่ปี 2555 แต่ ทว่าอัตราการเช่าที่ร้อยละ 99 มาโดยตลอด แสดงให้เห็นว่าอุปสงค์หรือความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในย่านนี้ยังคงมีมาก แต่อุปทานเองนั้นมีจำนวนจำกัด ขณะที่ราคาเช่าสูงขึ้น

แนวโน้มตลาดคลังสินค้าในอนาคต

อุปทานคลังสินค้าให้เช่าในอนาคตเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะบนทำเลจังหวัดสมุทรปราการ และชลบุรี จาก แผนการพัฒนาของผู้ประกอบการพัฒนาอาคารคลังสินค้าให้เช่า ในขณะที่อุปสงค์ก็เพิ่มขึ้นเช่นกันจากความต้องการใช้ พื้นที่คลังสินค้าในอนาคตตามแผนการระบบโลจิสติกส์เพื่อลดต้นทุนของระบบขนส่งเนื่องจากประเทศไทยได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งอยู่บนศูนย์กลางระหว่างประเทศ กัมพูชา ลาว พม่า และมาเลเซีย และเป็นศูนย์กลางการขนส่งที่มีบทบาทสำคัญต่อประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC ในอนาคต อย่างไรก็ตามจากอุปทานที่เพิ่มสูงขึ้นนี้ทำให้การแข่งขันในธุรกิจคลังสินค้าให้เช่านั้นสูงขึ้น การปรับตัวขึ้นของราคาเช่าขึ้นจึงเป็นไปได้ยาก

11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

ไม่มี

12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ข้อจำกัดการจัดสรร และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

- 12.1 ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้
- (ก) ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
 - (ข) ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์
- 12.2 ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
- 12.3 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ ประกาศหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างตัวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีนี้สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- 12.4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว
- 12.5 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
 - (ข) กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
 - (ค) ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทรัสต์ระดมทุนได้
 - (ง) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณีตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นหลัก
 - (จ) ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง

- (ฉ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุน ได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหลัง

13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ ทั้งนี้เพื่อดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)
- 13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 13.3 ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- (ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน
- (ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน
- 13.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

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

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

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

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

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

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	4.0%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

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

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

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

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

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

รายงานความเห็นของทรีสตี

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดัดบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด



นายศิน วณิชยวรรณ์
ประธานกรรมการบริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

18 กุมภาพันธ์ 2558

16. ข้อมูลการกำรกรรระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก มีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ยังมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว ปรากฏดังนี้

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน ของรายการ	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	(1.1) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ขยายทรัพย์สินทั้งหมด 3 โครงการ ในครั้งนี้ ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ให้แก่กองทรัสต์	- ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์ลงทุนในโครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ที่มีศักยภาพบนทำเลที่ใกล้แหล่งคมนาคม และมีกลุ่มลูกค้าระดับชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นผู้เช่า ในเวลาที่กองทุนเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ ในแต่ละอาคารมีสัดส่วนร้อยละ 100 (ยกเว้นพื้นที่เช่าบางส่วน ของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ซึ่งปัจจุบันได้นำออกให้เช่าแล้วร้อยละ 100) ดังนั้น จึงถือได้ว่าโครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ รวมถึงมูลค่าทรัพย์สินที่อาจลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต	- ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์อาจจะเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินล่าสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระเกินกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 6.18 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากการเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ที่มีศักยภาพ ดังนั้น จึงถือได้ว่าโครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างมูลค่าเพิ่ม (value-added) ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในอนาคตได้ โปรดพิจารณาราคาลงทุนในหัวข้อ 8.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และราคาประเมินในหัวข้อ 7.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน ของรายการ	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
		(1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมทั้งการให้บริการพัฒนาโครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) มาตรฐานสูงภายใต้โครงการ Warehouse Farm และเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว รวมถึงผู้บริหารเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี ดังนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงถือว่าเป็นบริษัทที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้ในแนบรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) - โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ (ซึ่งไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น) เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้กับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นนั้น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น - ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 30 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้นำด้านธุรกิจให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการภายใต้กองทรัสต์ ได้นอกจากนี้ยังข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน ของรายการ	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
		(1.3) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระเงินให้เป็นค่าเช่าแก่กองทรัสต์สำหรับอาคารของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 พร้อมเงินประกันการชำระค่าเช่ากรณีที่โครงการดังกล่าวไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือกรณีที่ผู้เช่าแต่อัตราค่าเช่าต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 ต่อเดือน	- โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 มีผู้เช่าพื้นที่โครงการแล้ว โดยพื้นที่ส่วนหนึ่งที่ผู้เช่าจะเริ่มจะจ่ายค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2558 และพื้นที่อีกส่วนในโครงการที่ปล่อยเช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่า 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ 1 มกราคม 2558 ซึ่งอัตราค่าเช่าต่ำกว่า 165 บาทต่อตารางเมตร เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการได้รับค่าเช่าของโครงการดังกล่าว ตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงตกลงชำระค่าเช่าอาคารโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าครบ 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ทั้งส่วนที่ปล่อยเช่าได้ต่ำกว่า 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในช่วง 3 ปีดังกล่าว และส่วนที่ไม่มีผู้เช่าในช่วง 3 ปีดังกล่าว) เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปี ดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี ดังกล่าวไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท - นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ ตกลงชำระเงินวางเงินประกันจำนวน 2,715,165บาท เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าอาคารในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2	- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จ่ายค่าเช่าของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งอัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน นอกจากนั้น อัตราค่าเช่าดังกล่าว ยังเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าและบริการที่ได้ลงนามกับผู้เช่าแล้ว (อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าและบริการที่ได้ลงนามกับผู้เช่าในโครงการดังกล่าวเท่ากับตารางเมตรละ 163.73 บาทต่อเดือน) รวมทั้งระยะเวลาเช่า 3 ปี และการวางเงินประกันดังกล่าวเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน

นิติบุคคล/บริษัท ที่มีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน ของรายการ	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
		(1.4) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระเงินให้เป็นค่าเช่าแก่กองทรัสต์สำหรับอาคารคลังสินค้า H ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) กรณีที่โครงการดังกล่าวไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	- พื้นที่อาคารคลังสินค้า H ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายย่อย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่า 165 บาทต่อตารางต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ผู้เช่าเดิมชำระอยู่ก่อน เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะวางเงินจำนวน 2,147,156.55 บาท เพื่อเป็นประกันการชำระเงินค่าเช่าดังกล่าว	- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้า H ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ให้แก่กองทรัสต์ ตามอัตราค่าเช่าที่ยกย่องได้กับอัตราตลาด และอัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าล่าสุดที่ผู้เช่าเดิมชำระอยู่ก่อน รวมทั้งระยะเวลาการเช่า 1 ปี และการวางเงินประกันดังกล่าวเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับการเช่าระยะสั้น
		(1.5) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นชำระค่าเช่าหรือบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าหลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) รวมพื้นที่เช่าหลังคา 50,641.04 ตารางเมตร จากกองทรัสต์	- ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ยังไม่มีผู้เช่าหลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) กับกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายย่อย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในระยะเวลา 25 ปีนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม ซึ่งผู้ที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวจะเป็นบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น - บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด ได้เช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) รวมพื้นที่เช่าหลังคา 23,976.30 ตารางเมตร จากกองทรัสต์	- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นชำระค่าเช่าหรือ บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของและโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) และบริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) จากกองทรัสต์ พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ในการรับรายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน ของรายการ	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
			Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) จำนวน 23,976.30 ตารางเมตรโดยมีระยะเวลาเช่าเริ่มตั้งแต่ วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง - ทั้งนี้ การให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ชำระค่าเช่า หรือ บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เข้าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร	
2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	- เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้ - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	(2.1) กองทรัสต์ ว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ - กรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจ โครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัดจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยอัตราพื้นฐาน และอัตราการได้มา และจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังนี้ • อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ • อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - o กรณีที่ทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์-คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - o กรณีที่ทรัพย์สินอื่น-คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน ของรายการ	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
				- อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ - โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับอัตราพื้นฐาน เทียบเคียงได้กับ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศและค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับอัตราค่าธรรมเนียม การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของ ผู้จัดการกองทรัสต์ในต่างประเทศ

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้มีการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ได้แก่

1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ซึ่งอยู่ในหัวข้อ 2.3
2. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะผู้ให้กู้ เข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยเป็นวงเงินกู้ไม่เกิน 1,470 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกไม่เกิน MLR -1.5% ระยะเวลาไม่เกิน 12 ปี นับแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2557 โดยเงื่อนไขการกู้ยืม อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ณ วันที่ทำรายงานประจำปีฉบับนี้ กองทรัสต์ยังไม่มี การเบิกใช้วงเงิน แต่อย่างใด
3. บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทในเครือของ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 และไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ตามลำดับ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารของทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน และรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรพ ฌ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



อโนทัย ลีกิจวัฒน์ะ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์กรุ๊ปเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

	พ.ศ. 2557	
	หมายเหตุ	บาท
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุน พ.ศ. 2557 : 4,406 ล้านบาท)	6	4,406,368,926
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	70,018,640
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	8, 12	94,972,118
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	12	934,887
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		37,339,702
สินทรัพย์อื่น		3,663,259
รวมสินทรัพย์		4,613,297,532
หนี้สิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12	5,183,488
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		157,219,681
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	9, 12	1,322,720,308
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	9,776,203
หนี้สินอื่น		3,795,960
รวมหนี้สิน		1,498,695,640
สินทรัพย์สุทธิ		3,114,601,892
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	10	3,107,900,000
กำไรสะสม	10	6,701,892
สินทรัพย์สุทธิ		3,114,601,892
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0215
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)		310,790,000

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุนบาท	ราคายุติธรรมบาท	ร้อยละของราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า				
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2				
ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	1,088,210,522	24.70
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)				
ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี(บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74-2-67 ไร่	1,389,338,537	1,389,338,537	31.53
3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)				
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65-0-21.9 ไร่	1,928,819,867	1,928,819,867	43.77
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		4,406,368,926	4,406,368,926	100.00
รวมเงินลงทุน		4,406,368,926	4,406,368,926	100.00

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

สำหรับงวดตั้งแต่
วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม
พ.ศ. 2557

	หมายเหตุ	บาท
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	14,141,250
รายได้ดอกเบี้ย	12	233,846
รวมรายได้		14,375,096
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	222,828
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	457,866
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	120,634
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	129,430
ค่าใช้จ่ายอื่น	13	3,766,455
รวมค่าใช้จ่าย		4,697,213
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		9,677,883
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		
ดอกเบี้ยจ่าย		2,975,991
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		6,701,892
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด		6,701,892

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

สำหรับงวดตั้งแต่
วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม
พ.ศ. 2557

หมายเหตุ	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด รายได้จากการลงทุนสุทธิ	6,701,892
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	6,701,892
10	3,107,900,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	3,114,601,892
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	3,114,601,892

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

			สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	
	หมายเหตุ		บาท	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด			6,701,892	
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิ				
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)				
กิจกรรมดำเนินงาน				
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6		(4,406,368,926)	
รายได้ค่ารับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น			(934,887)	
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน			(36,064,100)	
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น			(3,663,260)	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น			5,183,488	
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น			157,219,681	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น			9,192,674	
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น			2,430,660	
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	8		1,264,889	
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย			2,975,991	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน			(4,262,061,898)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	10		3,107,900,000	
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	9		1,370,000,000	
เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์	8		(96,237,007)	
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	9		(47,330,400)	
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย			(2,252,055)	
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน			4,332,080,538	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ			70,018,640	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด			-	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	7		70,018,640	

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557
	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
<u>บวก</u> ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.0215
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.0215
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10.0215
อัตราส่วนของการกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับงวด (ร้อยละ)	0.22
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	3,114,601,892
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.15
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.46
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	141.47
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	3,114,601,892
ข้อมูลเพิ่มเติม	
* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด	

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

1. ลักษณะทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน (ต่อ)

งบการเงินได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐาน และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกัน หรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง

- 1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27	เรื่อง การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบของกฎหมายตามสัญญาเช่า

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นว่า ค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดการรับรู้สินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินเท่านั้น จึงสามารถจัดประเภทเป็นกิจกรรมลงทุน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

- 1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ มีดังนี้ (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการตัดแนวทางปฏิบัติสำหรับการเช่าที่ดินซึ่งมีอายุการใช้งานไม่จำกัดให้เป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน มาตรฐานได้มีการแก้ไขให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอาคาร โดยจะต้องมีการพิจารณาแยกจากกันว่า ควรจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยใช้หลักการทั่วไปที่กล่าวในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555) ได้ตัดภาคผนวกของมาตรฐานการบัญชีของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 ออก การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการเน้นหลักการของการเปิดเผยที่มีอยู่ในปัจจุบันสำหรับเหตุการณ์และรายการที่มีสาระสำคัญ โดยมีการเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลให้ครอบคลุมการเปิดเผยเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม (ถ้าหากมีสาระสำคัญ) และต้องมีการปรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้เป็นปัจจุบันจากข้อมูลล่าสุดของรายงานประจำปี การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555) มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นว่ากิจการจะเปิดเผยการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ของแต่ละส่วนงานเมื่อมีการรายงานการวัดมูลค่านั้นให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 กำหนดให้มีการพิจารณาว่าข้อตกลงเป็นหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่โดยอ้างอิงจากเนื้อหาของข้อตกลง การตีความนี้กำหนดให้ประเมินว่าข้อตกลงเข้าเงื่อนไขต่อไปนี้หรือไม่ (1) การปฏิบัติตามข้อตกลงขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่เฉพาะเจาะจง และ (2) ข้อตกลงดังกล่าวเป็นการให้สิทธิในการใช้สินทรัพย์นั้น การตีความนี้ไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 ได้มีการให้แนวทางในการพิจารณาสัญญาที่ได้จัดทำขึ้นตามรูปแบบของกฎหมายให้เป็นสัญญาเช่า ว่าโดยเนื้อหาเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า หรือไม่ การพิจารณาดังกล่าวจะต้องพิจารณารายการหลายรายการที่มีการเชื่อมโยงกันเสมือนเป็นหนึ่งรายการ แนวทางดังกล่าวได้มีการให้ตัวอย่างของเงื่อนไขที่จะทำให้เนื้อหาของสัญญาเช่าไม่เข้าเงื่อนไขเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 การบันทึกบัญชีจะต้องสะท้อนเนื้อหาสาระของสัญญาดังกล่าว การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

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

ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การค้ำของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

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

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะ เจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งจูงใจ ที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสถานภาพ ทางภาษีของกิจการหรือผู้ถือหุ้น
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้น ตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลง สัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับ บริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้น จากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่ มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การประเมินว่า ข้อตกลง ประกอบด้วย สัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการ รื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุง สภาพแวดล้อม

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

- 2) มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 ซึ่งเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ และยังไม่ได้นำมาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ (ต่อ)

- ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 เรื่อง การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้
(ปรับปรุง 2557) มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29
(ปรับปรุง 2557) เรื่อง การรายงาน
ทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อ
รุนแรง

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาลและการ
(ปรับปรุง 2557) คัดย่อค่า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ
(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง
(ปรับปรุง 2557) อสังหาริมทรัพย์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้
(ปรับปรุง 2557) เจ้าของ

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 18 เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า
(ปรับปรุง 2557)

- ค) มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 เรื่อง สัญญาประกัน
(ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 ถือปฏิบัติกับสัญญาประกันภัยทั้งหมด (รวมถึงสัญญาประกันภัยต่อ) ที่กิจการเป็นผู้ออกและสัญญาประกันภัยต่อที่กิจการถือไว้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันกับธนาคาร กองทรัสต์กำหนดรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งได้แก่เงินฝากสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 3 เดือน หรือน้อยกว่านั้นนับแต่วันที่ได้มา

2.4 เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป

การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

การเปลี่ยนแปลงในราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

2.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.6 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯเป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯจะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

2.7 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

2.8 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ณ วันสิ้นงวด

ค่าเช่าที่ดินจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา รายจ่ายที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าที่ดินแสดงไว้เป็น “ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย” ณ วันสิ้นงวด

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

2.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯนี้เป็นกองทรัสต์ฯที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

2.10 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ

3. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

4. การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนกองทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

6. เงินลงทุนตามรากายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน อาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ และสัญญาโอนสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายค่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าว และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินรวม 4,406 ล้านบาท และรับโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2557

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2

ประเภทของทรัพย์สิน	- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 35 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงานจำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับตึก 2 ชั้น) - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
ลักษณะอาคาร	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานรวมจำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับตึก 2 ชั้น) พื้นที่เช่าอาคาร โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง phase 1 ประมาณ 18,155.97 ตารางเมตร และ phase 2 ประมาณ 16,937 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ 35,092.97 ตารางเมตร

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ซื้อกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,088,210,522 บาท

6. เงินลงทุนตามรายไตรมาส (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

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

- ประเภทของทรัพย์สิน
- สิทธิการเช่าที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่ 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา
 - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า 7 แห่ง
 - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ

ลักษณะอาคาร อาคารคลังสินค้ารวม 7 แห่ง พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 72,179.48 ตารางเมตร
พื้นที่เช่าหลังการรวมประมาณ 23,976.30 ตารางเมตร

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ซื้อกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,389,338,537 บาท

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

- ประเภทของทรัพย์สิน
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด เนื้อที่ 65 ไร่ 21.9 ตารางวา
 - กรรมสิทธิ์ในอาคารพร้อมสำนักงานจำนวน 3 หลัง
 - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โครงการ

ลักษณะอาคาร อาคารคลังสินค้า 3 หลัง พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 59,835 ตารางเมตร พื้นที่เช่า
หลังคาประมาณ 50,641.04 ตารางเมตร

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,928,819,867 บาท

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ใน
หมายเหตุ 9

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2557	
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
	บาท	ต่อปีร้อยละ
ธนาคาร		
เงินฝากประเภทออมทรัพย์		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	70,018,640	0.37
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	70,018,640	

8. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างงวดแสดงได้ ดังนี้

	พ.ศ. 2557
	บาท
ยอดต้นงวด	-
การเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	96,237,007
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(1,264,889)
ยอดปลายงวด	94,972,118

9. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ มีสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินสองแห่ง เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก และ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินหลัก (Refinance) ระยะเวลารวมของเงินกู้ไม่เกิน 12 ปี โดยได้รับยกเว้นการชำระคืนเงินต้น 5 ปีแรก และมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2569 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1-5 ไม่เกินร้อยละ MLR-2.00 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 6-12 อยู่ที่ร้อยละ MLR +/- ส่วนต่างที่จะตกลงกันในอนาคต และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ (หมายเหตุ 6)
- 2) ค้ำประกันโดยการจดจำนองสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 6)
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในการรับเงินตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีรายละเอียดต่อไปนี้

	พ.ศ. 2557	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,370,000,000	1,370,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(47,279,692)	(47,279,692)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,322,720,308	1,322,720,308

ระยะเวลาคงกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2557
	บาท
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี	137,000,000
ครบกำหนดมากกว่า 10 ปี	1,233,000,000
	1,370,000,000

9. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

พ.ศ. 2557

บาท

ยอดคงเหลือต้นงวด

-

การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

1,370,000,000

หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 12)

(47,420,100)

บวก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจ่าย

140,408

ยอดคงเหลือปลายงวด

1,322,720,308

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบดุลร้อยละ 4.83

นอกจากนี้ กองทรัสต์อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องชำระอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

วงเงินกู้ยืม

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

พ.ศ. 2557

บาท

อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

- ครอบคลุมไม่เกิน 1 ปี

100,000,000

10. ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 310,790,000 หน่วย ตามลำดับ มูลค่าตราไว้หน่วยละ 10 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	พ.ศ. 2557	
	จำนวนหน่วย	
	ลงทุน	บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	310,790,000	3,107,900,000
ยอดต้นงวด	-	-
ออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	310,790,000	3,107,900,000
ยอดปลายงวด	310,790,000	3,107,900,000

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

	พ.ศ. 2557	
	บาท	
ยอดต้นงวด		-
<u>บวก</u> รายได้จากการลงทุนสุทธิ		6,701,892
ยอดปลายงวด		6,701,892

11. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

11. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

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

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

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

11. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯเป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

รอบงวดบัญชี	ค่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ต่องวด (บาท)
18 ธันวาคม พ.ศ. 2557 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2558	2,667,000.01
18 ธันวาคม พ.ศ. 2558 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2559	2,874,569.12
18 ธันวาคม พ.ศ. 2559 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2560	3,088,365.31
18 ธันวาคม พ.ศ. 2560 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2561	3,308,575.39
18 ธันวาคม พ.ศ. 2561 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2562	3,535,391.77
18 ธันวาคม พ.ศ. 2562 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2563	3,769,012.64
18 ธันวาคม พ.ศ. 2563 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2564	4,009,642.14
18 ธันวาคม พ.ศ. 2564 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2565	4,257,490.53
18 ธันวาคม พ.ศ. 2565 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2566	4,512,774.37
18 ธันวาคม พ.ศ. 2566 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2567	4,775,716.72
18 ธันวาคม พ.ศ. 2567 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2568	7,654,053.99
18 ธันวาคม พ.ศ. 2568 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2569	7,883,675.61
18 ธันวาคม พ.ศ. 2569 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2570	8,120,185.88
18 ธันวาคม พ.ศ. 2570 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2571	8,363,791.46
18 ธันวาคม พ.ศ. 2571 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2572	8,614,705.20
18 ธันวาคม พ.ศ. 2572 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2573	8,873,146.36
18 ธันวาคม พ.ศ. 2573 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2574	9,139,340.74
18 ธันวาคม พ.ศ. 2574 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2575	9,413,520.97
18 ธันวาคม พ.ศ. 2575 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2576	9,695,926.61
18 ธันวาคม พ.ศ. 2576 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2577	9,986,804.40
18 ธันวาคม พ.ศ. 2577 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2578	10,286,408.52
18 ธันวาคม พ.ศ. 2578 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2579	10,595,000.78
18 ธันวาคม พ.ศ. 2579 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2580	10,912,850.80
18 ธันวาคม พ.ศ. 2580 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2581	11,240,236.33
18 ธันวาคม พ.ศ. 2581 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2582	11,577,443.43
18 ธันวาคม พ.ศ. 2582 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2583	11,924,766.73
18 ธันวาคม พ.ศ. 2583 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2584	11,276,869.65
18 ธันวาคม พ.ศ. 2584 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2585	6,527,524.29
18 ธันวาคม พ.ศ. 2585 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2586	6,723,350.02
18 ธันวาคม พ.ศ. 2586 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2587	6,925,050.53

12. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกันนอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงการร่วมและบุคคลซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของ กองทรัสต์ฯ ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และ กิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ แต่ละรายการ กองทรัสต์ฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
- บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทในเครือของ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

12. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

สำหรับงวดตั้งแต่
วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม
พ.ศ. 2557
บาท

รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,096,931
--	-----------

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	233,846
------------------------------	---------

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	222,828
--	---------

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	457,866
--	---------

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	129,430
--	---------

ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ

(แสดงภายใต้ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี)

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,758,326
------------------------------	-----------

บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	36,328,331
---	------------

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯที่เกี่ยวข้องกับการออกและ

เสนอขายหน่วยทรัสต์ฯ (แสดงภายใต้ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	34,269,724
--	------------

ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (แสดงอยู่ภายใต้เงินกู้ยืมจาก

สถาบันการเงิน-สุทธิ) (หมายเหตุ 9)

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	47,420,100
------------------------------	------------

12. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2557
	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>	
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	70,018,640
<u>รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน</u>	
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	34,990
<u>สินทรัพย์อื่น</u>	
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	3,111,056
<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า</u>	
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	946,388
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>	
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	5,102,824
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,797,073
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	470,183

13. ค่าใช้จ่ายอื่น

	พ.ศ. 2557
	บาท
ค่าเช่าที่ดิน	661,613
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย	1,264,889
ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	1,343,788
ค่าใช้จ่ายอื่น	496,165
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	3,766,455

14. การจัดการความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อและความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีลูกค้าที่มีฐานะการเงินดี และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ(หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเพียงพอกับกิจกรรมของกองทุน

มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างงวดตั้งแต่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4,406 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 141.47 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

16. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

17. ภาระผูกพัน

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

	พ.ศ. 2557
	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	13,427,082
2 - 5 ปี	59,514,659
มากกว่า 5 ปี	527,635,277
รวม	600,577,018



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

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