

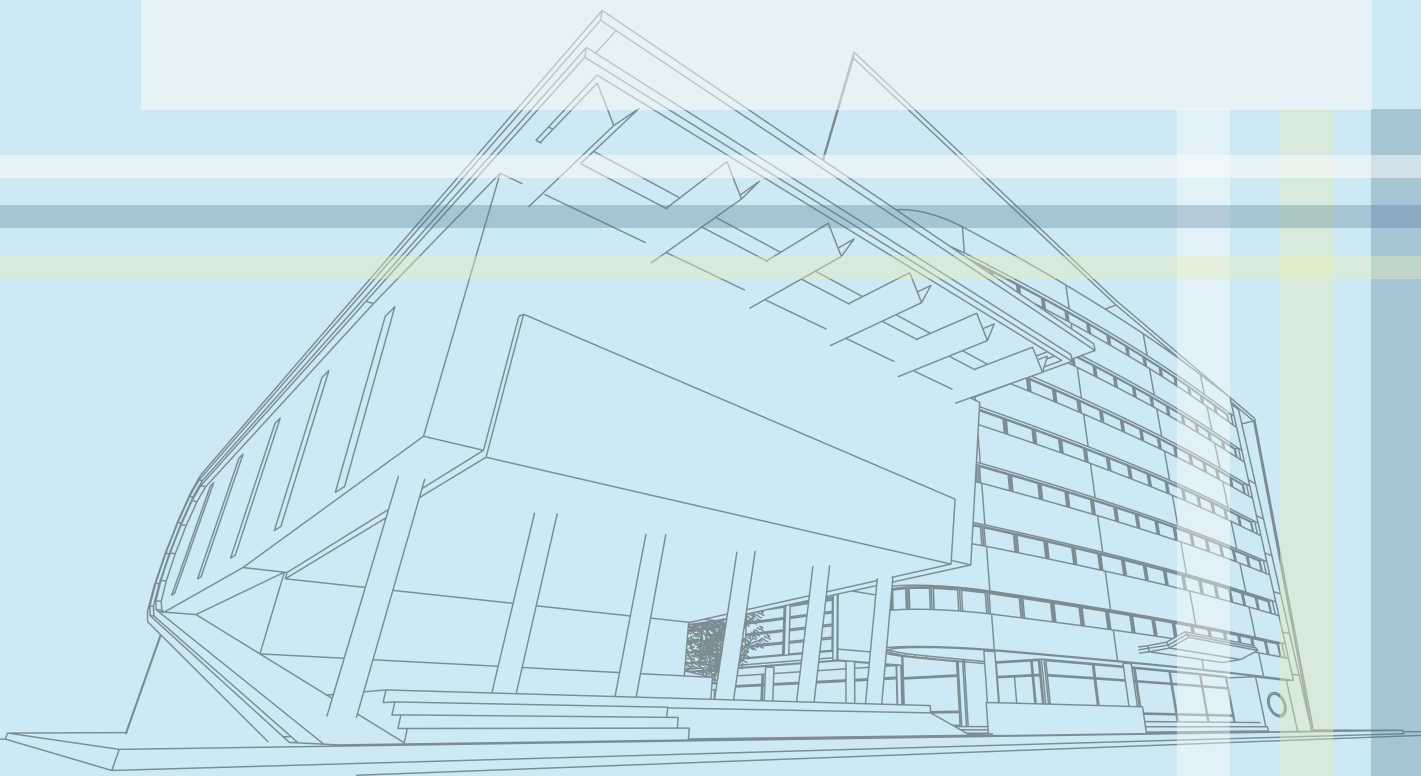
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust



รายงานประจำปี  
**2560**

# สารบัญ

|                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. กองกรรส์ต                                                                                                                               | 12 |
| 2. กรรส์ต                                                                                                                                  | 14 |
| 3. โครงสร้างของกองกรรส์ต                                                                                                                   | 15 |
| 4. ผู้จัดการกองกรรส์ต                                                                                                                      | 16 |
| 5. นโยบายการลวกของกองกรรส์ต                                                                                                                | 37 |
| 6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองกรรส์ตในรอบปีบัญชีนั้น                                                                         | 41 |
| 7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลวก                                                                                                               | 42 |
| 8. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลวกหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น                                                                              | 51 |
| 9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น                                                             | 56 |
| 10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลวก                                                             | 67 |
| 11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้                                                                                       | 72 |
| 12. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด                                                                                              | 75 |
| 13. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองกรรส์ต                                                                                                     | 77 |
| 14. รายงานความเห็นของกรรส์ต                                                                                                                | 85 |
| 15. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองกรรส์ตกับผู้จัดการกองกรรส์ตหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองกรรส์ต และความเห็นของผู้จัดการกองกรรส์ต | 86 |
| เอกสารแนบ                                                                                                                                  |    |
| งบการเงิน ประจำปี 2560                                                                                                                     | 96 |





ปิยะพงศ์ พิณบุรุษภา  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



กักรร ตติยักวิ  
ประธานกรรมการ

ปี พ.ศ. 2560 เป็นปีที่มีความท้าทายในหลายๆ ด้านสำหรับกองทรัสต์ WHART ในมุมหนึ่งคือเป็นปีที่มีผู้เช่าครบรอบต้องทำการต่อสัญญาค่อนข้างมาก อย่างไรก็ตามทางกองทรัสต์ก็ยังคงสามารถรักษฐานผู้เช่ารายเดิมไว้ได้เป็นส่วนมากทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ยังคงสูงกว่า 90% ในอีกมุมหนึ่งนั้น เป็นปีที่กองทรัสต์ WHART ได้มีการแปลงสภาพและควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ได้เป็นผลสำเร็จ ส่งผลให้ กองทรัสต์ WHART มีพื้นที่ให้เช่าคลังสินค้าและโรงงานรวมกันมากถึง 20 โครงการ กระจายไปในหลายทำเล ทั้งในเขตบางนา - ตราด เขต Eastern Economic Area (ชลบุรี - ระยอง) และเขตอยุธยา - สระบุรี โดยพื้นที่ให้เช่ารวม 971,578.55 ตารางเมตร และมีมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มเป็น 25,948 ล้านบาท

ด้วยการกระจายตัวของพื้นที่ให้เช่าในหลากหลายทำเล และการที่ธุรกิจของผู้เช่ากว่าร้อยละ 50 เป็นธุรกิจกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภคซึ่งมีความมั่นคงสูง คณะกรรมการและฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ WHART จึงมั่นใจว่ากองทรัสต์จะเติบโตด้วยความมั่นคงและสร้างผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอให้ท่านนักลงทุนได้ต่อไป



## Zone 1 : Bangna-Trad Area (67%)

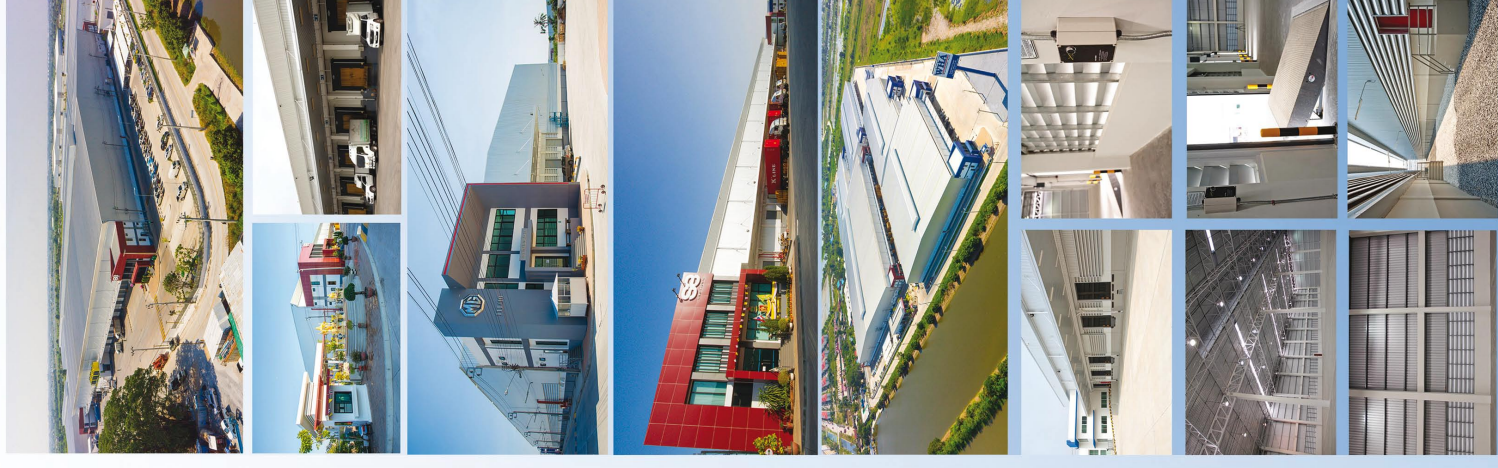
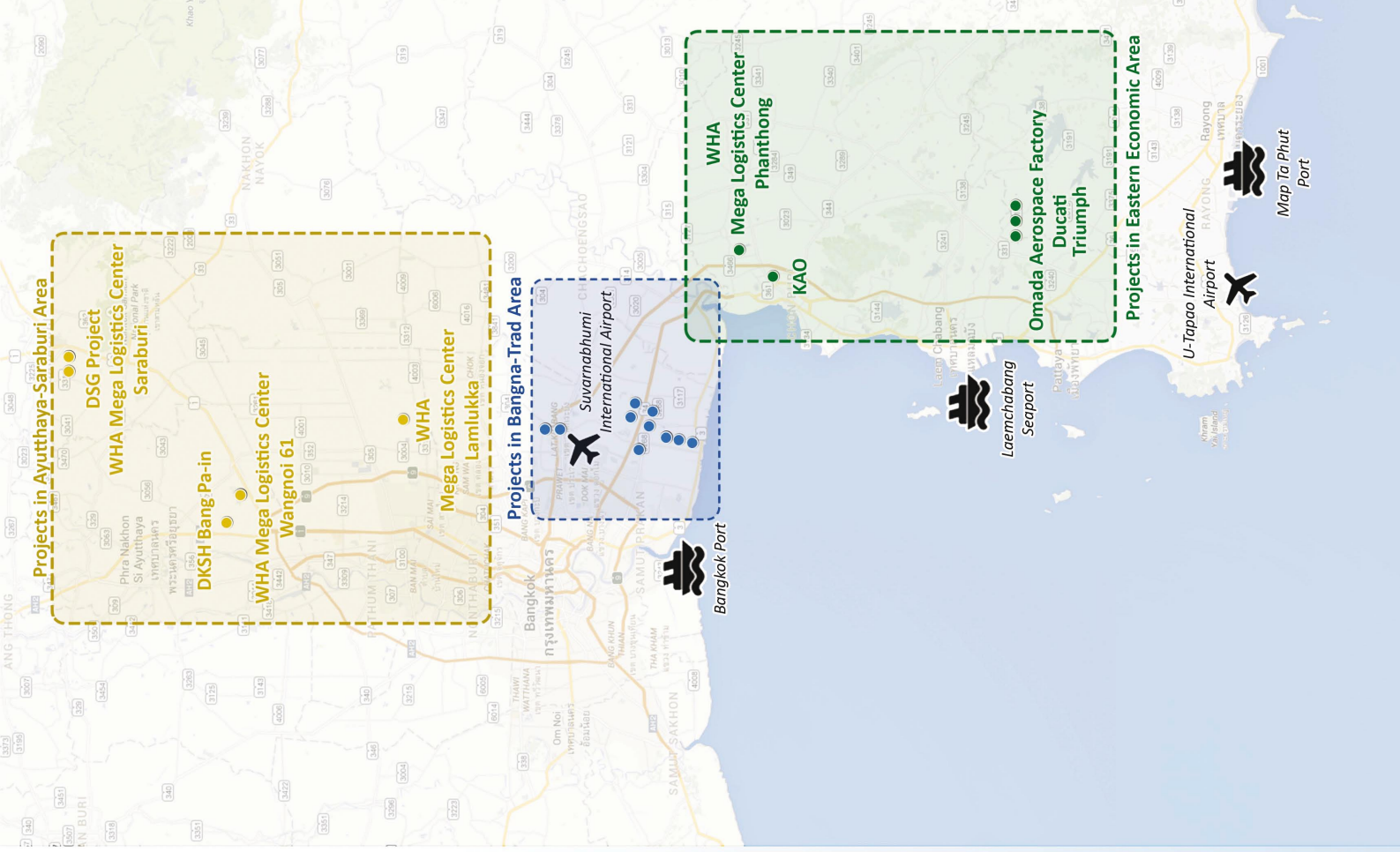
WHA Distribution Center Project Ladkrabang  
WHA Mega Logistics Center Ladkrabang  
WHA Mega Logistics Center Project Km.18  
WHA Mega Logistics Center Km.19  
WHA Mega Logistics Center Project Km.23  
WHA Mega Logistics Center Chonlahaarnpichit Km.3  
WHA Mega Logistics Center Chonlahaarnpichit Km.4  
WHA Mega Logistics Center Chonlahaarnpichit Km.5  
DKSH Consumer, DKSH 3M  
DKSH Healthcare

## Zone 2 : Eastern Economic Area (13%) (Chonburi-Rayong)

WHA Mega Logistics Center Panthong  
KAO  
Omada Aerospace Factory  
Triumph  
Ducati

## Zone 3 : Ayutthaya-Saraburi Area (20%)

DKSH Bang Pa-in  
DSG Project  
WHA Mega Logistics Center Lam Lukka  
WHA Mega Logistics Center Wangnoi 61  
WHA Mega Logistics Center Saraburi





# กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โทร

## ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

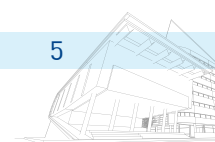
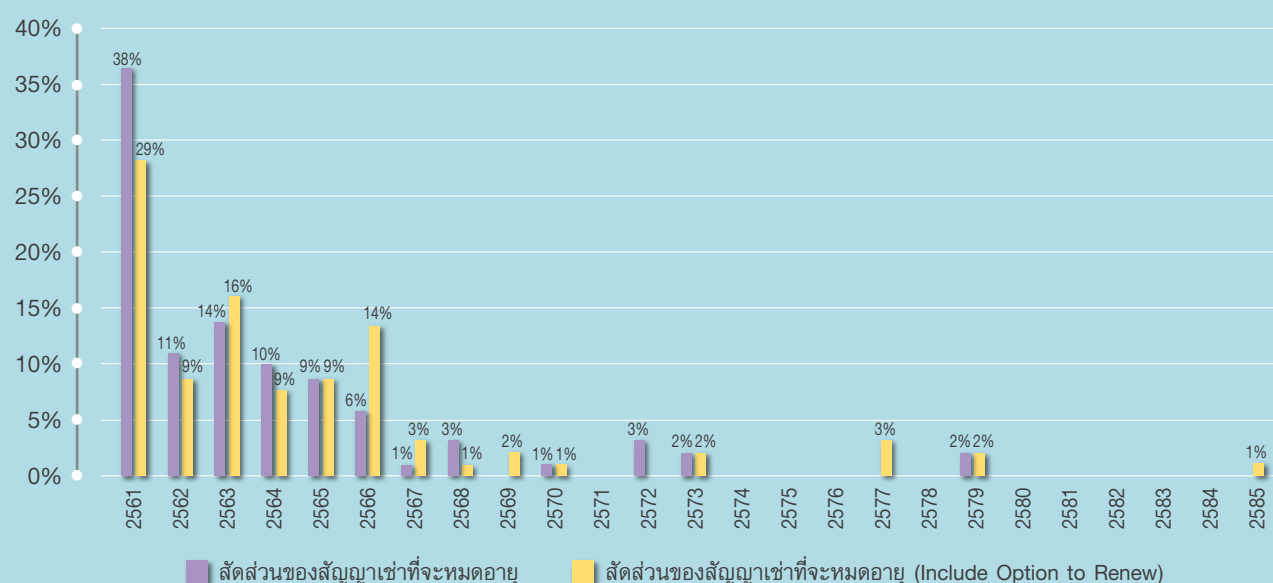
| รายการ                                                                                             | 2560          | 2559        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| <b>งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)</b>                                                                      |               |             |
| รายได้ค่าเช่าและบริการค้ำประกัน                                                                    | 1,001.94      | 648.47      |
| รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ                                                                        | 19.04         | 2.64        |
| รายได้ค่าธรรมเนียมค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ                                                | 58.39         | 57.83       |
| รายได้ดอกเบี้ย                                                                                     | 0.84          | 0.82        |
| รายได้รวม                                                                                          | 1,080.21      | 709.75      |
| ค่าใช้จ่ายรวม                                                                                      | (176.24)      | (113.76)    |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน                                 | 903.97        | 595.99      |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน                                                                               | (176.31)      | (120.81)    |
| รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน                                                             | (49.15)       | (95.38)     |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี (กำไรสุทธิ)                                 | 678.51        | 379.80      |
| <b>งบดุล (ล้านบาท)</b>                                                                             |               |             |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                                         | 25,948.85     | 13,082.76   |
| สินทรัพย์อื่น                                                                                      | 1,865.61      | 839.79      |
| รวมสินทรัพย์                                                                                       | 27,814.46     | 13,922.55   |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน                                                                         | 7,714.40      | 3,970.00    |
| หนี้สินอื่น                                                                                        | 1,000.74      | 411.56      |
| รวมหนี้สิน                                                                                         | 8,715.14      | 4,381.56    |
| สินทรัพย์สุทธิ                                                                                     | 19,099.32     | 9,540.99    |
| <b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>                                                                         |               |             |
| จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)                                             | 1,963,977,172 | 972,142,000 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)                                                                       | 9.7248        | 9.8144      |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท)             | 0.3455        | 0.3907      |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%) (Interest bearing debt to total assets ratio) | 27.74         | 28.51       |
| อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%) (Total liabilities to total assets)                         | 31.33         | 31.47       |
| อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (Total liabilities to net assets value ratio)          | 0.46          | 0.46        |
| อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า) (Interest coverage ratio)                           | 5.13          | 4.93        |

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ WHART

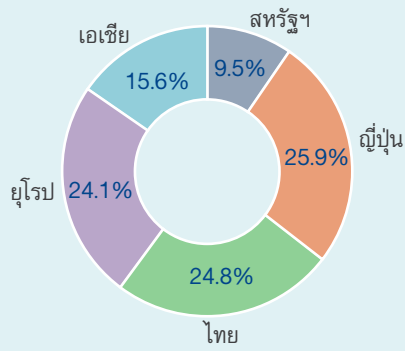
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่า (WALE) = 2.93 ปี

และค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (WALE) Include option to renew = 3.86 ปี (ข้อมูลอ้างอิงวันที่ 31 ธันวาคม 2560)

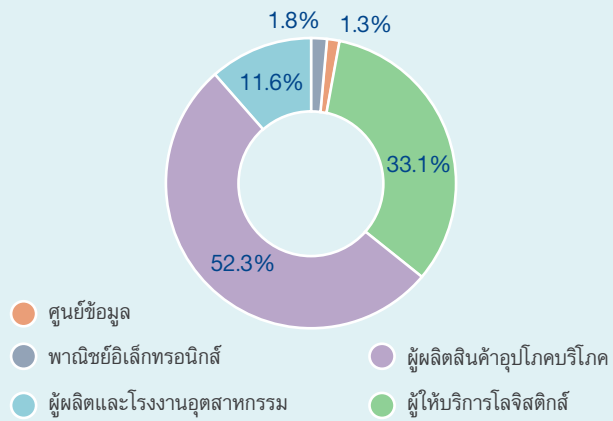
### อายุสัญญาคงเหลือ



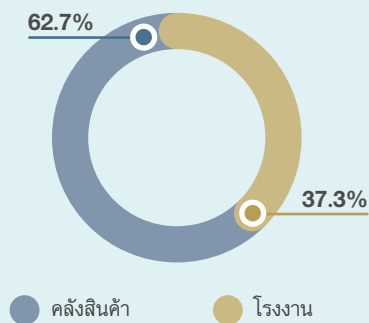
### สัดส่วนของผู้เช่าแยกตามสัญชาติ



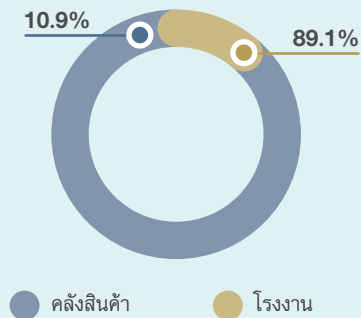
### สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามประเภทของธุรกิจ



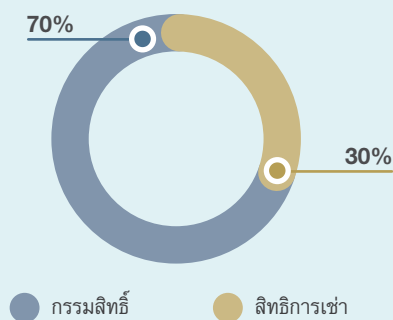
### สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามลักษณะคลื่นสินค้า



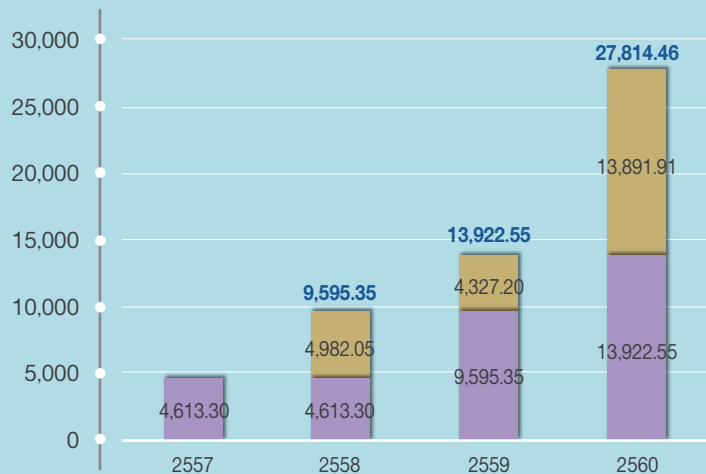
### สัดส่วนของอาคารจำแนกตามประเภทของอาคาร



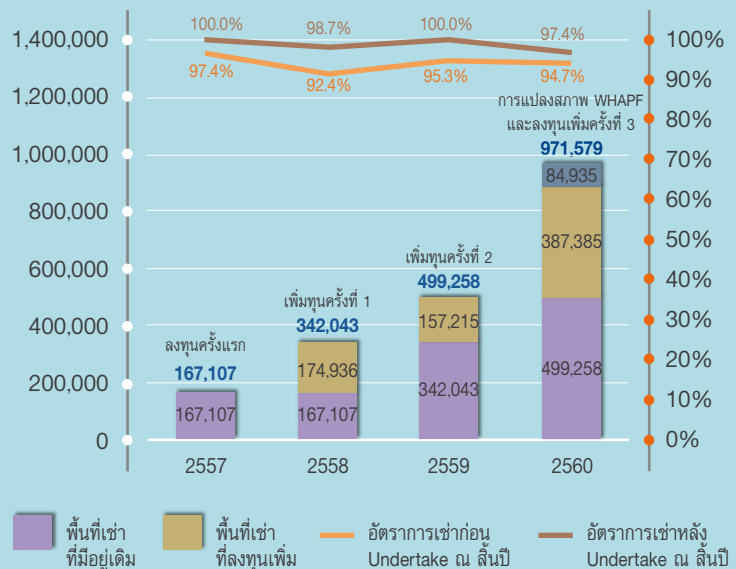
### อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่า



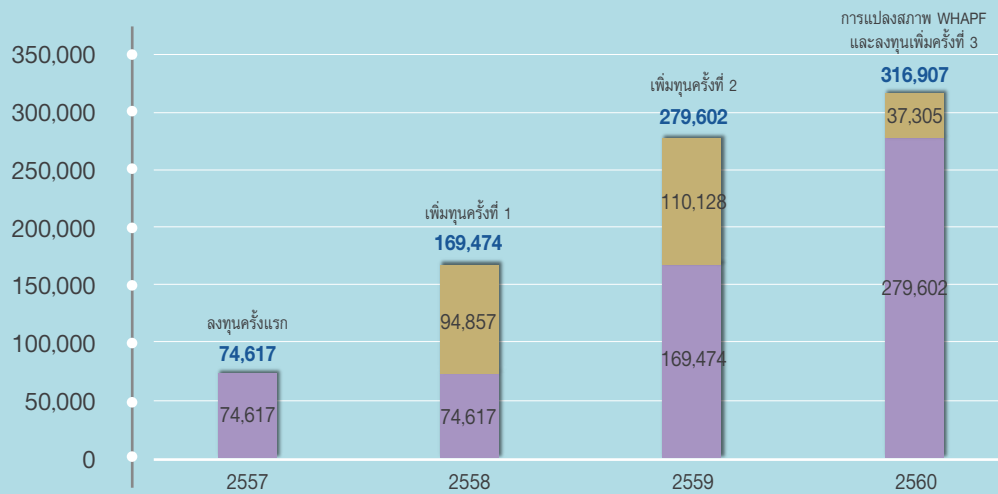
### สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)



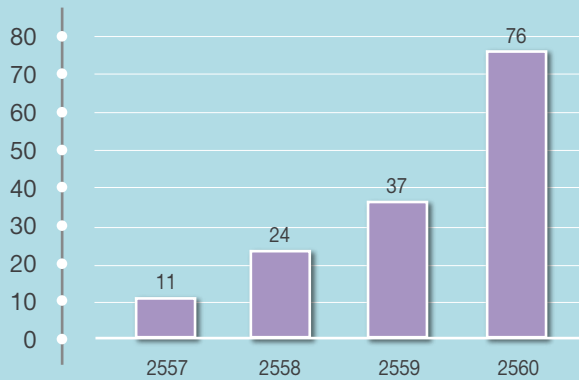
### พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า (ตารางเมตร)



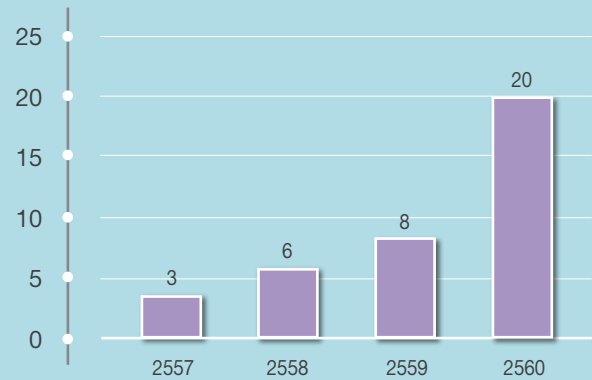
## พื้นที่เช่าหลัก (ตารางเมตร)



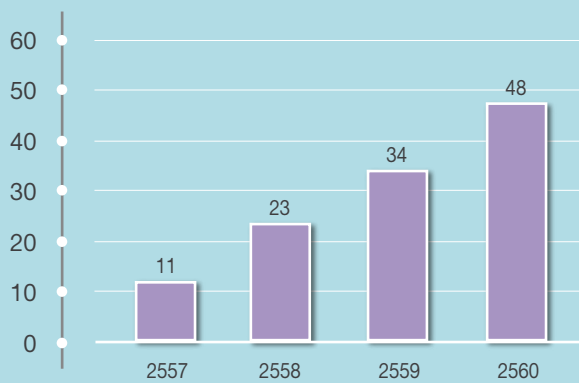
## จำนวนอาคาร (หลัง)



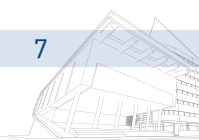
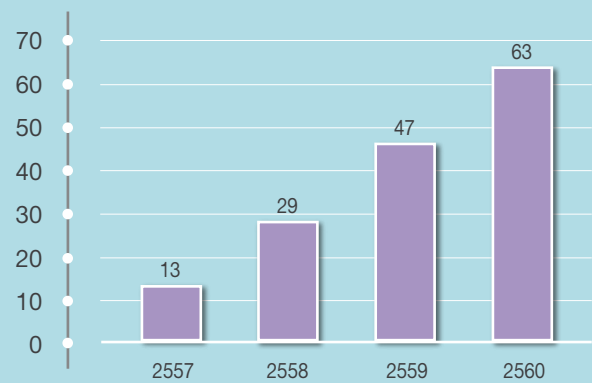
## จำนวนโครงการ



## จำนวนผู้เช่า



## จำนวนสัญญา



# การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

| รายการ                                                                                                 | สิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม 2560 | สิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม 2559 | เปลี่ยนแปลง<br>(%) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการใน<br>พื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)    | 94.70%                           | 95.30%                           | (0.60%)            |
| อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่าง<br>ตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)    | 14.44%                           | 29.95%                           | (15.51%)           |
| อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการใน<br>พื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%) | 97.40%                           | 100.00%                          | (2.60%)            |
| อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการใน<br>พื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%) | 100.00%                          | 100.00%                          | -                  |
| พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)                                                                          | 971,578.55                       | 499,236.25                       | 94.61%             |
| พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)                                                                              | 316,907.29                       | 279,603.49                       | 13.34%             |
| รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า (ล้านบาท)                                                             | 1,001.94                         | 648.47                           | 54.51%             |
| รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ (ล้านบาท)                                                                  | 19.04                            | 2.64                             | 622.01%            |
| รายได้เช่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ (ล้านบาท)                                                     | 58.39                            | 57.83                            | 0.98%              |
| รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)                                                                               | 0.84                             | 0.82                             | 2.09%              |
| รายได้รวม (ล้านบาท)                                                                                    | 1,080.21                         | 709.75                           | 52.19%             |
| ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)                                                                                | (176.24)                         | (113.76)                         | 54.92%             |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน<br>(กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)             | 903.97                           | 595.99                           | 51.67%             |
| อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)                                                  | 83.69%                           | 83.97%                           | (0.29%)            |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน (ล้านบาท)                                                                         | (176.31)                         | (120.81)                         | 45.94%             |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ<br>จากเงินลงทุน) (ล้านบาท)                     | 727.66                           | 475.18                           | 119.35%            |
| อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)                                   | 67.36%                           | 66.95%                           | 0.41%              |
| รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนรวม (ล้านบาท)                                                       | (49.15)                          | (95.38)                          | (48.46%)           |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)                                      | 678.51                           | 379.80                           | 78.65%             |
| อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)                                                                     | 62.81%                           | 53.51%                           | 9.31%              |

## การวิเคราะห์การดำเนินงาน

### 1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของกองทรัสต์ WHART มีรายได้รวมเท่ากับ 1,080.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 370.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.19 จากปี 2559 ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 176.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.92 จากปี 2559 และ ดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 176.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.94 จากปี 2559 ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2559 กองทรัสต์ WHART ได้เช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2559 จึงทำให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินตามราคาทุนเพิ่มขึ้นจาก 9,069.35 ล้านบาท เป็น 13,277.91 ล้านบาท (มีการรับรู้รายได้เต็มปี ในปี 2559) และ ในปี 2560 กองทรัสต์ WHART ได้รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ (“กองทุนรวม WHAPF”) เป็นกองทรัสต์ โดยรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหลังจากการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 จึงทำให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินตามราคาทุน

เพิ่มขึ้นจาก 13,277.91 ล้านบาท เป็น 26,198.16 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในปี 2560 กองทรัสต์ WHART มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 49.15 ล้านบาท ลดลง 46.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.46 จากปี 2559 จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ในปี 2560 เท่ากับ 678.51 ล้านบาท หรือ 0.3455 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 298.70 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 78.65 จากปีก่อน

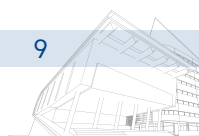
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 27,814.46 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 8,715.14 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 19,099.32 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 18,927.08 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 172.24 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7248 บาท

## 2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

- 1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย
  - 1.1) รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า เท่ากับ 1,001.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.75 ของรายได้รวม สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม หลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF
  - 1.2) รายได้จากค่าเช่าและบริการอื่นๆ เท่ากับ 19.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.76 ของรายได้รวม
  - 1.3) รายได้ขดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกันกระทำการ เท่ากับ 58.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.41 ของรายได้รวม ซึ่งกองทรัสต์ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
  - 1.4) รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 0.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.08 ของรายได้รวม โดยได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.10 - 0.37 ต่อปี จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์
- 2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย
  - 2.1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ เท่ากับ 23.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.16 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์สุทธิ (ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ)
  - 2.2) ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เท่ากับ 22.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.09 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์สุทธิ (ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ)
  - 2.3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 4.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.39 ของรายได้รวม ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด
  - 2.4) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 21.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.01 ของรายได้รวม ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้าง
  - 2.5) ค่าใช้จ่ายอื่นรวม เท่ากับ 104.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.68 ของรายได้รวม ประกอบด้วย
    - 2.5.1) ค่าเช่าที่ดิน เท่ากับ 23.98 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 22.94 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
    - 2.5.2) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสาธารณะ เท่ากับ 64.85 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 62.05 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
    - 2.5.3) ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 3.23 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 3.09 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
    - 2.5.4) ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 12.47 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 11.92 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
  - 2.6) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน
 

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 176.31 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 7,714.40 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - (1.5% - 2.00%) ต่อปี
  - 2.7) รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน
 

รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน เท่ากับ 49.15 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



### 3. รายการสำคัญในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

#### 1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 27,814.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13,891.91 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 99.78 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 1.1) เงินลงทุนตามราคายุติธรรม เท่ากับ 26,295.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13,031.02 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.24 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์ WHART ได้รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560
- 1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 787.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 501.47 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 175.55 จากปีก่อน
- 1.3) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี เท่ากับ 356.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 110.64 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 44.92 จากปีก่อน สาเหตุมาจากค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการแปลงสภาพกองทุน WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

(หน่วย : ล้านบาท)

| สินทรัพย์                          | 31 ธันวาคม 2560  | 31 ธันวาคม 2559  | เปลี่ยนแปลง   |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| เงินลงทุนตามราคายุติธรรม           | 26,295.46        | 13,264.44        | 98.24%        |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด     | 787.13           | 285.66           | 175.55%       |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี            | 356.94           | 246.30           | 44.92%        |
| รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน | 236.64           | 25.31            | 834.82%       |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน          | 89.72            | 61.10            | 46.85%        |
| สินทรัพย์อื่น                      | 48.57            | 39.74            | 22.21%        |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                | <b>27,814.46</b> | <b>13,922.55</b> | <b>99.78%</b> |

#### 2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 8,715.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,333.58 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 98.90 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 2.1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 7,506.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,661.22 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 95.20 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

| หนี้สิน                              | 31 ธันวาคม 2560 | 31 ธันวาคม 2559 | เปลี่ยนแปลง   |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | 106.36          | 8.69            | 1,124.05%     |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้า                | 882.44          | 373.34          | 136.36%       |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ   | 7,506.85        | 3,845.62        | 95.20%        |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                   | 169.84          | 139.88          | 21.42%        |
| หนี้สินอื่น                          | 49.65           | 14.03           | 253.79%       |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                    | <b>8,715.14</b> | <b>4,381.56</b> | <b>98.90%</b> |

### 3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 19,099.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,558.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.18 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7248 บาท

| สินทรัพย์สุทธิ                                      | 31 ธันวาคม 2560 | 31 ธันวาคม 2559 | เปลี่ยนแปลง |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)                            | 19,099.32       | 6,540.99        | 100.18%     |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)                        | 9.7248          | 9.8144          | (0.91%)     |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายปี (หน่วย) | 1,963,977,172   | 972,142,000     | 102.03%     |

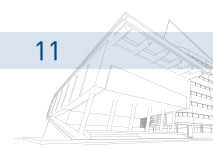
### 4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2560

| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด      | วันที่จ่าย        | อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท) |               |               |
|----------|-------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------|---------------|
|          |                               |                   | เงินปันผล                 | เงินลงทุน     | รวม           |
| 1        | 1 มกราคม - 31 มีนาคม 2560     | 23 พฤษภาคม 2560   | 0.1205                    | 0.0740        | 0.1945        |
| 2        | 1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2560   | 23 สิงหาคม 2560   | 0.1705                    | 0.0240        | 0.1945        |
| 3        | 1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2560   | 22 พฤศจิกายน 2560 | 0.1705                    | 0.0240        | 0.1945        |
| 4        | 1 ตุลาคม - 31 ตุลาคม 2560     | 12 ธันวาคม 2560   | 0.0617                    | -             | 0.0617        |
| 5        | 1 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2560 | 23 มีนาคม 2561    | 0.0865                    | 0.0115        | 0.0980        |
|          | <b>รวม</b>                    |                   | <b>0.6097</b>             | <b>0.1335</b> | <b>0.7432</b> |

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

| รายการ                          | 1 มกราคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560 | 1 มกราคม 2559 - 31 ธันวาคม 2559 | 1 มกราคม 2558 - 31 ธันวาคม 2558 | 8 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2557 |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| เงินปันผล                       | 0.6097                          | 0.5392                          | 0.3047                          | 0.0282                           |
| เงินลงทุน                       | 0.1335                          | 0.2200                          | 0.3719                          | -                                |
| <b>รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b> | <b>0.7432</b>                   | <b>0.7592</b>                   | <b>0.6766</b>                   | <b>0.0282</b>                    |



# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โทร WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (WHART)

## 1. กองทรัสต์

### 1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

|                          |                                                                              |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)      | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โทร |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)   | WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust       |
| ชื่อย่อ WHART            |                                                                              |
| ผู้จัดการกองทรัสต์       | บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)               |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)                               |
| ทรัสต์                   | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด                                  |
| อายุของกองทรัสต์         | ไม่มีกำหนดอายุ                                                               |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว     | 18,237,688,416.91 บาท                                                        |
| ประเภทของกองทรัสต์       | ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์                           |

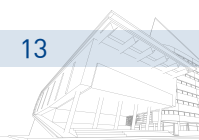
### 1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการ กองทรัสต์ได้นำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ ได้แก่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

1.3 รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560)

| ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                            | จำนวนหน่วย  | สัดส่วนการถือ<br>หน่วยทรัสต์<br>(ประมาณร้อยละ) |
|--------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------|
| สำนักงานประกันสังคม                              | 378,001,322 | 19.25                                          |
| บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)   | 294,597,043 | 15.00                                          |
| กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ                      | 122,660,052 | 6.25                                           |
| บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)         | 111,813,863 | 5.69                                           |
| บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)  | 92,488,083  | 4.71                                           |
| ธนาคารออมสิน                                     | 61,553,873  | 3.13                                           |
| บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)          | 54,309,700  | 2.77                                           |
| บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)         | 52,658,721  | 2.68                                           |
| บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)              | 46,543,904  | 2.37                                           |
| บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 42,585,075  | 2.17                                           |



## 2. นวัตกรรม

### 2.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

|                         |                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อ                    | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด                                                   |
| สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และ 12 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 ให้ทรัสต์ตั้งวันการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

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

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ได้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

### 3. โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และติดตาม ดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัทฯ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) นำส่งภาษีโรงเรือน (Property Tax) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ เป็นต้น ภายใต้นโยบายและการกำกับดูแลของบริษัทฯ 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 ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับดูแลการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น 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

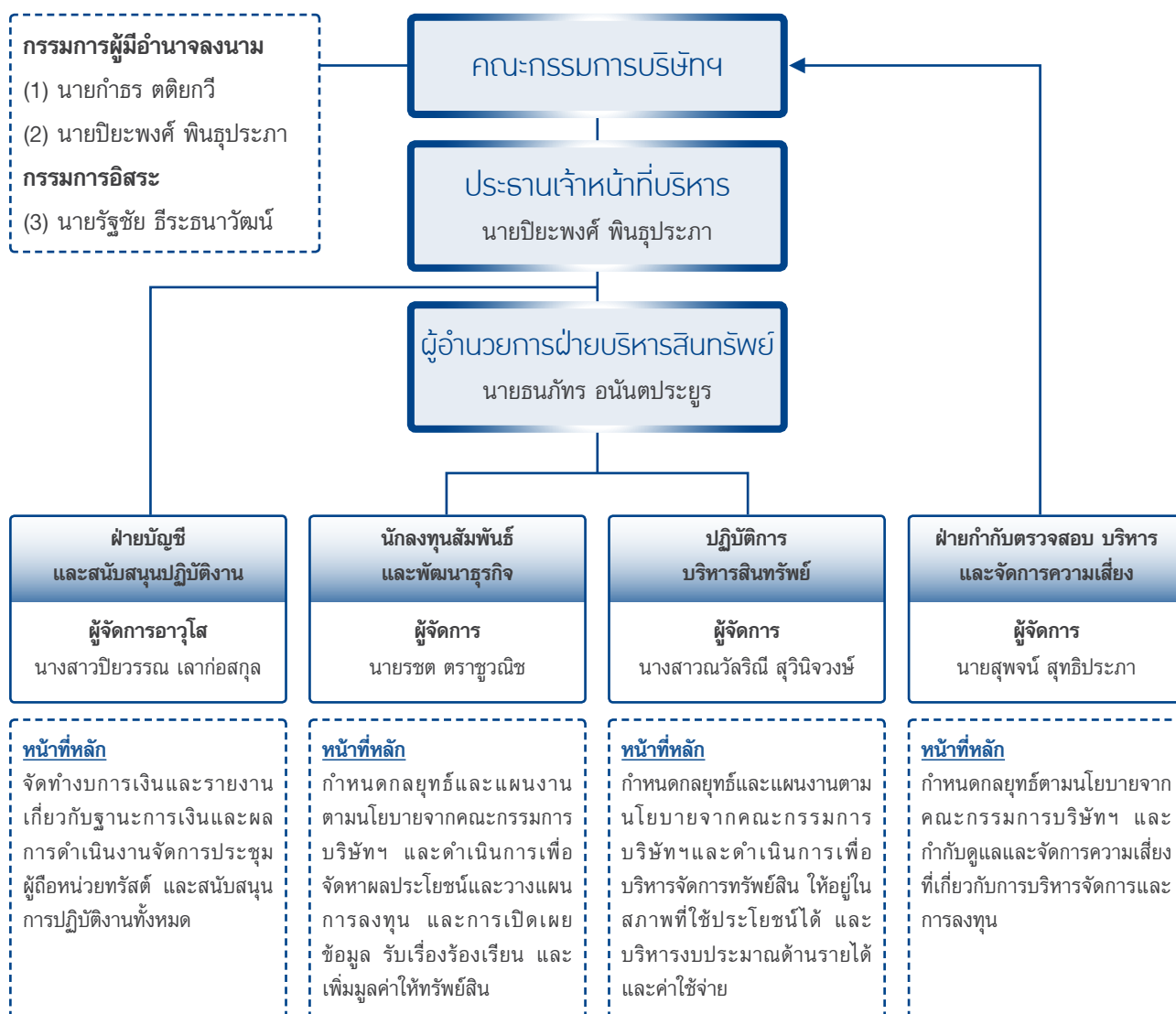
|                                    |                                                                                                                                                     |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อบริษัท                         | บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด                                                                                                  |
| เลขทะเบียนบริษัท                   | 0115557007350                                                                                                                                       |
| วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท       | 23 เมษายน 2557                                                                                                                                      |
| ที่ตั้งของบริษัท                   | 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ                                                                            |
| โทรศัพท์                           | 0-2753-3159                                                                                                                                         |
| โทรสาร                             | 0-2753-3527                                                                                                                                         |
| ทุนจดทะเบียน                       | 10,000,000 บาท<br>(ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)                                                              |
| ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ     | ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)                                                               |
| ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น) | บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)                                                                                       |
| รายชื่อกรรมการ                     | (1) นายกำธร ตติยทวี (ประธานกรรมการ)<br>(2) นายปิยะพงศ์ พินธุประภา (กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)<br>(3) นายรัฐชัย วีระธนาวัฒน์ (กรรมการอิสระ) |
| กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม             | นายกำธร ตติยทวี และนายปิยะพงศ์ พินธุประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ                                                            |
| รอบระยะเวลาบัญชี                   | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม                                                                                                                               |

#### 4.3 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

| ชื่อผู้ถือหุ้น                                                        | จำนวนหุ้นที่ถือ | ร้อยละของจำนวนหุ้น<br>ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------|
| 1 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)                      | 99,997          | 99.997%                                        |
| 2 นายสมยศ อนันตประยูร<br>(อยู่ในระหว่างการโอนหุ้นตามขั้นตอนของกฎหมาย) | 1               | 0.001%                                         |
| 3 นางสาวจิรพร จารุกรสกุล                                              | 1               | 0.001%                                         |
| 4 นายปิยะพงศ์ พิณรูประภา                                              | 1               | 0.001%                                         |
| รวม                                                                   | 100,000         | 100%                                           |

#### 4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



#### 4.4.1 คณะกรรมการบริหาร

| ชื่อ                   | ตำแหน่ง                                   | วุฒิการศึกษา                                                                                     | ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| นายกำธร ตติยกิจ        | ประธานกรรมการ<br>(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม) | บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต<br>สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย<br>Bridgeport Connecticut<br>ประเทศสหรัฐอเมริกา | -                                                                                                                                                                                                                                                    |
| นายปิยะพงศ์ พินธุประภา | กรรมการ<br>(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)       | วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต<br>(สาขาสังหาริมทรัพย์)<br>มหาวิทยาลัย City<br>สหราชอาณาจักร                 | 1. จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้<br>และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน<br>ในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน<br>2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์<br>ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนา<br>โครงการใหม่<br>3. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน<br>และนำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน |
| นายรัฐชัย วีระธนาวัฒน์ | กรรมการอิสระ                              | บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต<br>สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย<br>California State<br>ประเทศสหรัฐอเมริกา       | -                                                                                                                                                                                                                                                    |

#### 4.4.2 ผู้บริหาร

| ชื่อ                       | ตำแหน่ง                                                | วุฒิการศึกษา                                                                                                  | ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| นายปิยะพงศ์ พินธุประภา     | กรรมการ และ<br>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร                 | วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต<br>(สาขาสังหาริมทรัพย์)<br>มหาวิทยาลัย City<br>สหราชอาณาจักร                              | 1. จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้<br>และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน<br>ในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน<br>2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์<br>ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนา<br>โครงการใหม่<br>3. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน<br>และนำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน |
| นายธนภัทร อนันตประยูร      | ผู้อำนวยการฝ่าย<br>บริหารสินทรัพย์                     | บริหารธุรกิจบัณฑิต<br>มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช                                                            | สำรวจ จัดการ จัดหา จัดซื้อ ประเมินคุณภาพ<br>และศักยภาพอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน                                                                                                                                                                      |
| นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล   | ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี<br>และสนับสนุนการปฏิบัติงาน   | วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต<br>(สาขาบัญชีและการเงิน)<br>มหาวิทยาลัย Teesside<br>University สหราชอาณาจักร              | -                                                                                                                                                                                                                                                    |
| นายรัชต ตราชูวนิช          | ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์                           | วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต<br>(สาขาบริหารงานและ<br>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)<br>มหาวิทยาลัย Heriot-Watt<br>สหราชอาณาจักร | วิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน<br>ให้คำแนะนำ รวมถึงทำการสำรวจและวิเคราะห์<br>ตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการติดต่อกับลูกค้าและกำหนดค่าบริการ                                                                                               |
| นางสาวณวัสนีย์ สุวินิจวงษ์ | ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์                           | บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต<br>มหาวิทยาลัยรามคำแหง                                                                  | บริหารและหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่ร้านค้า<br>และที่พักอาศัยทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด<br>จัดทำแผนงบประมาณประจำปีและควบคุม<br>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์                                                                                          |
| นายสุพจน์ สุทธิประภา       | ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ<br>บริหารและจัดการความเสี่ยง | บัญชีบัณฑิต<br>มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช                                                                   | -                                                                                                                                                                                                                                                    |

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

- **กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์**

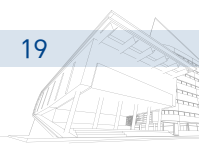
นายกัธร ตติยกุล และนายปิยะพงศ์ พิณสุประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

- **ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

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

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

- (ก) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (DUTY OF LOYALTY) ความระมัดระวัง (DUTY OF CARE) มีความรับผิดชอบ (ACCOUNTABILITY) และมีจริยธรรม (ETHIC)
- (ข) มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสมและกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (ค) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (จ) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (ช) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์



- (ข) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดไปปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ฅ) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
- (1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ
- (1.1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (1.1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (1.1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (1.1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (1.1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (1.1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (1.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1.2.1) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
- (1.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- (1.2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (1.2.2) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
- (1.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.2.2) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

(1.2.2.3) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

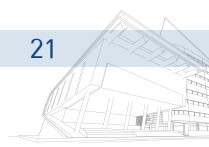
นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

- (2) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
- (ญ) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ได้รับขำงต้นด้วย
  - (2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ใน (ญ) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร 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 พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำบริษัทฯ 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 หรือ บริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
  - (1.9) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่จำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายบริหาร
  - (1.10) สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของ บริษัทฯ
  - (1.11) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
  - (1.12) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
  - (1.13) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทย หรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
  - (1.14) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
- (2.1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน 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

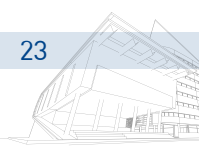
- (1) องค์กรประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง องค์กรประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

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

- (2.1) ผลประกอบการของทางบริษัทฯ และกองทรัสต์
- (2.2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2.3) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- (2.4) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (2.5) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- (2.6) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัทฯ
- (2.7) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- (2.8) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์



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

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

บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ 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 ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ
- (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ ตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าจะโดยตรงโดยอ้อม

#### 4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

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

##### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)

กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

กรณีทรัพย์สินอื่น : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

##### ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)

ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

## 4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

### 4.6.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

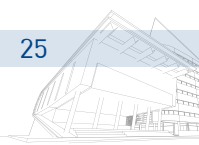
บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

#### หน้าที่โดยทั่วไป

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - (1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิดไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  - (3) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (4.1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (4.2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงานก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงานก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

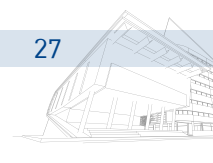


- (6.1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ 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 หมายความว่ารวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ช) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (ข) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

- (2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ญ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฎ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรือดำเนินการดำเนินการตามที่ 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 หรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุน 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 รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (ง) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่น
- (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



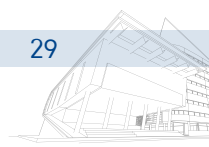
- (2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
  - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
  - (6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
  - (8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
  - (9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
  - (10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
  - (11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (จ) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (ฉ) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (ข) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- (ข) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (ฅ) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (ฉ) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

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

- (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้
  - (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
  - (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ให้ราคามีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด
  - (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
  - (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุม



ภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำ การอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
- (2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

  - (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการ จัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผน งบประมาณที่วางไว้ข้างต้น
  - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่า และผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไป ตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่ กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
  - (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ ใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ ใช้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และ ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทาง ดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
  - (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไป ในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแล และติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
  - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือ ซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการ ซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิด ประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
  - (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้าง ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
  - (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน

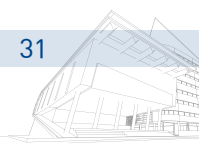
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- (ฏ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

### กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้ง ทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

#### การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้ มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ ครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือ การมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และ เงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กอง ทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้ แน่น่อนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญา เช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ เจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะ ทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่า จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่น คำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) รายและ
  - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.



- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงให้เห็นว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ระดมทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

#### การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

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

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

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

## วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

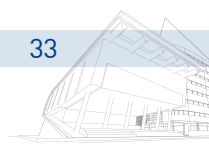
- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
  - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของ อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครอง อสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีถืออสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ใน ต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยใน กรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
  - (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
    - (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่า ทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
    - (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 อันอาจมีผลกระทบต่อ การต่อค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
      - (3.4) เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
    - (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบ ครั้งล่าสุด
  - (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัด ให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญา เช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องมีการขอความเห็นชอบจากรายการ และระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย ทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

## 4.7 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

### 4.7.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พร.บ.ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง



ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

| ฝ่ายกำกับตรวจสอบ<br>บริหารและจัดการความเสี่ยง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ฝ่ายลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์<br>และบริหารอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ฝ่ายบัญชีและสนับสนุน<br>การปฏิบัติงาน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับการดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง</li> <li>จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินงานเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น</li> <li>ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร</li> <li>ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบดีถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง</li> <li>การพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดแผนงานและกลยุทธ์ และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์</li> <li>วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น</li> <li>จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน</li> <li>วิจัยและศึกษาสภาพของการตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน</li> <li>ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์</li> <li>วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</li> <li>วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์</li> <li>กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย</li> <li>จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์</li> <li>ทำหน้าที่ในการขาย อสังหาริมทรัพย์</li> <li>จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</li> <li>บริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์</li> <li>ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)</li> <li>ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ</li> <li>ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีครบถ้วนและถูกต้อง</li> <li>ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ</li> <li>ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม</li> <li>จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน</li> <li>ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดย ผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น</li> <li>การควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> <li>การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> <li>งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง</li> </ul> |

| ฝ่ายกำกับตรวจสอบ<br>บริหารและจัดการความเสี่ยง | ฝ่ายลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์<br>และบริหารอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ฝ่ายบัญชีและสนับสนุน<br>การปฏิบัติงาน |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และคู่มือ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์</li> <li>ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นรายไตรมาส</li> <li>การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท</li> </ul> |                                       |

#### 4.7.2 จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

- (ก) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์
- (ข) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- (ค) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- (จ) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- (ช) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (back office)
- (ซ) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ณ) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย ดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

| ฝ่ายกำกับตรวจสอบ<br>บริหารและจัดการความเสี่ยง                                                                                                                                                                                                                         | ฝ่ายลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์<br>และบริหารอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ฝ่ายบัญชีและสนับสนุน<br>การปฏิบัติงาน                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ</li> <li>ระบบการควบคุมการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของพนักงาน</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน</li> <li>ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน</li> <li>ระบบการดำเนินการกับข้อพิพาท</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> <li>ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing)</li> <li>ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง</li> </ul> |



| ฝ่ายกำกับตรวจสอบ<br>บริหารและจัดการความเสี่ยง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ฝ่ายลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์<br>และบริหารอสังหาริมทรัพย์ | ฝ่ายบัญชีและสนับสนุน<br>การปฏิบัติงาน |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report)</li> <li>• ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> <li>• ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                          |                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบการติดตามวิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์</li> <li>• ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์               <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร</li> <li>◦ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์</li> <li>◦ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ</li> <li>◦ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>◦ การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์</li> </ul> </li> <li>• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์</li> <li>• ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>• ระบบควบคุมการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ระบบควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ระบบการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>• ระบบการควบคุมการรับชำระรายได้และการชำระค่าใช้จ่าย</li> </ul> |                                                          |                                       |

## 5. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

### นโยบายการลงทุน

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนข้างต้นโดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

### การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

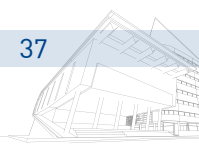
กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่

- (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “เหมราช”)
- (2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
  - (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดย เหมราช (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
  - (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของ ธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของเหมราช
  - (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราช มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม หรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราช ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น
- (3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว และ
- (4) อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้อ (1) (2) และ (3) ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้อ (1) (2) และ (3) ดังกล่าว

เพื่อประโยชน์ของข้อนี้ ให้คำต่างๆ ที่ใช้ข้างต้น มีความหมายดังนี้

**“อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)”** หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นตามลักษณะการใช้งาน รูปแบบของการขนส่ง แบบของอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ท่าเลที่ตั้ง และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่มีการเจรจาทำความตกลงกับลูกค้าไว้ล่วงหน้า และหากสัญญาเช่ากับลูกค้าดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าในกรณีใดๆ และนำอาคารดังกล่าวออกให้บุคคลอื่นเช่า ยังคงให้ถือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า

**“อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built)”** หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นแบบสำเร็จรูปไว้ และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง โดยมีได้มีข้อตกลงหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับแบบหรือลักษณะเฉพาะเจาะจงของอาคารกับลูกค้าไว้เป็นการล่วงหน้า ลูกค้าจะได้พิจารณาจากตัวอย่างอาคารที่สร้างเสร็จเพื่อประกอบการตัดสินใจว่าจะเช่าหรือไม่ และไม่ว่าจะมีการพัฒนาหรือก่อสร้างตามที่ตกลงกับลูกค้าในภายหลังไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งก็ตาม



**“บริษัทย่อย”** ให้ความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

**“นิคมอุตสาหกรรม”** หมายถึง นิคมอุตสาหกรรมประเภทเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

**“เขตประกอบการอุตสาหกรรม”** หมายถึง พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษาให้เป็น เขตประกอบการอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

**“สวนอุตสาหกรรม”** หมายถึง เขตพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อการประกอบอุตสาหกรรมและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเรียกชื่อเป็นอย่างไร ซึ่งอาจขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือกฎหมายอื่น หรืออาจไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ใดๆ ตามกฎหมายก็ได้ โดยมีได้จดทะเบียนเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

การลงทุนตามวรรคแรกมีหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงให้เห็นว่ามีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
  - (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
    - (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

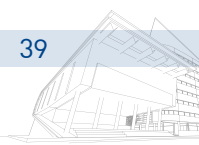
- (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากลเป็น  
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่  
จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน  
บริษัท ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ  
โรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือ  
รับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจาก  
การบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มี  
การรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้  
แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์  
ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิก  
สัญญา ตลอดจนอาจจัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการ  
การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น  
จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงระงับการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่  
กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของ  
กรรมสิทธิ์ได้และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จาก  
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิม  
ในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

### การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุน  
ในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็น  
ผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล  
หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบาย  
การลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ในกรณีที่เงินลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์  
และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions  
(IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็น  
สมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
  - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์  
สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
  - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป



- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
  - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
  - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
  - อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่ง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
  - ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์

### การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้ากรัณย์สิทธิหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้ากรัณย์สิทธิหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไข คือ สัญญาเข้ากำหนดค่าเช่า โดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้น สามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

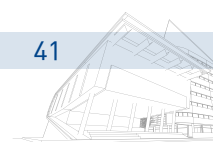
## 6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

ในรอบปีบัญชี 2560 กองทรัสต์ได้ทำการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิว เอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีเอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนรวม WHAPF”) เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ และการลงทุนเพิ่มเติมภายในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ รายละเอียดดังนี้

1. เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ดำเนินการให้ กองทรัสต์ WHART ดำเนินการดังต่อไปนี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
  - 1.1 รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF
  - 1.2 ออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ กองทุนรวม WHAPF จำนวน 991,835,172 หน่วย เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่ กองทรัสต์ WHART
  - 1.3 ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหลังจากการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ในราคา 3,090,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน)

สรุปทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ WHART รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และ ลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการรับโอนดังกล่าว รายละเอียดปรากฏในข้อ 7 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

2. การปรับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เป็นผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนจำนวน 18,237,688,416.91 บาท แบ่งออกเป็น 1,963,977,172 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.2861 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART ที่นำไปปรับเปลี่ยนดังกล่าวไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว หน่วยทรัสต์ดังกล่าวเริ่มการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 7 ธันวาคม 2560



## 7. รายละเอียดทรัพย์สินกลุ่มทุน

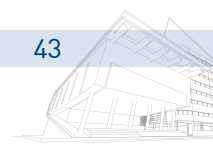
### 7.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

| ลำดับ | ทำเลที่ตั้ง                                     | รอบการเข้าลงทุน    | ชื่อโครงการ                                                      | พื้นที่เช่า*<br>(ตร.ม.) | โฉนดที่ดิน                        |                                                                   | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ |     | ลักษณะ<br>การเข้าลงทุน              | พื้นที่หลังคา<br>(ตร.ม.) | พื้นที่ลาน<br>จอดรถ (ตร.ม.) |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|       |                                                 |                    |                                                                  |                         | เลขที่โฉนด                        | ที่ตั้ง                                                           | ไร่                        | งาน |                                     |                          |                             |
| 1     | ลาดกระบัง<br>กรุงเทพมหานคร                      | ลงทุนครั้งแรก      | โครงการศูนย์กระจายสินค้า<br>WHA ลาดกระบัง Phase 1<br>และ Phase 2 | 35,092.97               | 38139                             | ตำบลคลองสาม<br>ประเวศ อำเภอลาดกระบัง<br>กรุงเทพมหานคร             | 35                         | 0   | กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ | -                        | -                           |
| 2     | บางนา-ตราด กม.18<br>จังหวัดสมุทรปราการ          | ลงทุนครั้งแรก      | โครงการ WHA Mega<br>Logistics Center<br>(บางนา-ตราด กม.18)       | 72,179.48               | 666,<br>และ 38919                 | ตำบลบางโฉลง<br>อำเภอบางพลี<br>(บางพลีใหญ่)<br>จังหวัดสมุทรปราการ  | 74                         | 2   | สิทธิการเช่า                        | 23,976.30                | -                           |
| 3     | บางนา-ตราด กม.23<br>จังหวัดสมุทรปราการ          | ลงทุนครั้งแรก      | โครงการ WHA Mega Logistics<br>Center (บางนา-ตราด กม.23)          | 59,835.00               | 5533, 5534,<br>8504,<br>และ 18265 | ตำบลบางเสาธง<br>อำเภอบางพลี<br>(บางพลีใหญ่)<br>จังหวัดสมุทรปราการ | 65                         | 0   | กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ | 50,641.04                | -                           |
| 4     | ชลหารพิจิตร กม.4<br>จังหวัดสมุทรปราการ          | เพิ่มทุนครั้งที่ 1 | โครงการ WHA Mega Logistics<br>Center (ชลหารพิจิตร กม.4)          | 80,745.55               | 110571                            | ตำบลบางปลา<br>อำเภอบางพลี<br>จังหวัดสมุทรปราการ                   | 81                         | 0   | กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ | 68,384.20                | -                           |
| 5     | วังน้อย<br>จังหวัดพระนครศรีอยุธยา               | เพิ่มทุนครั้งที่ 1 | โครงการ WHA Mega Logistics<br>Center (วังน้อย 61)                | 61,204.00               | 28892,<br>28895,<br>และ 28896     | ตำบลบ่อตาโล่<br>อำเภอวังน้อย<br>จังหวัดพระนครศรีอยุธยา            | 69                         | 0   | สิทธิการเช่า                        | 26,472.05                | -                           |
| 6     | เขตประกอบกิจการเหมราช<br>สระบุรี จังหวัดสระบุรี | เพิ่มทุนครั้งที่ 1 | โครงการ WHA Mega Logistics<br>Center (สระบุรี)                   | 32,986.00               | 50692,<br>และ 50693               | ตำบลหนองปลาหมอ<br>อำเภอนางรอง<br>จังหวัดสระบุรี                   | 34                         | 3   | กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ | -                        | -                           |

หมายเหตุ : พื้นที่ที่ระบุตามสัญญาเช่าและบริการ

| ลำดับ | ทำเลที่ตั้ง                              | รอบการเข้าลงทุน                          | ชื่อโครงการ                                             | พื้นที่เช่า*<br>(ตร.ม.) | โฉนดที่ดิน                                                                                                 |                                                                            | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ |     | ลักษณะ<br>การเข้าลงทุน | พื้นที่หลังคา<br>(ตร.ม.)            | พื้นที่ลาน<br>จอดรถ (ตร.ม.) |          |
|-------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------|
|       |                                          |                                          |                                                         |                         | เลขที่โฉนด                                                                                                 | ที่ตั้ง                                                                    | ไร่                        | งาน |                        |                                     |                             | ตารางวา  |
| 7     | ชลหารพิจิตร กม.5<br>จังหวัดสมุทรปราการ   | เพิ่มทุนครั้งที่ 2                       | โครงการ WHA Mega Logistics<br>Center (ชลหารพิจิตร กม.5) | 62,105.25               | 129645                                                                                                     | ตำบลบางปลา<br>อำเภอบางพลี<br>จังหวัดสมุทรปราการ                            | 66                         | 2   | 85                     | สิทธิการเช่า                        | 50,143.60                   | 2,378.90 |
| 8     | ลาดกระบัง<br>กรุงเทพมหานคร               | เพิ่มทุนครั้งที่ 2                       | โครงการ WHA Mega Logistics<br>Center (ลาดกระบัง)        | 95,110.00               | 1482, 42151,<br>42152, 42153,<br>42154, 44285,<br>44286, 42287,<br>45003,<br>และ 45005,                    | แขวงคลองสาม<br>ประเวศ<br>เขตลาดกระบัง<br>กรุงเทพมหานคร                     | 99                         | 1   | 51                     | กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ | 59,986.30                   | 1,350.00 |
| 9     | เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี                | ทรัพย์สินที่รับโอนจาก<br>กองทุนรวม WHAPF | โครงการ Kao 1 และ Kao 2                                 | 25,488.00               | 5914,<br>119813,<br>147436,<br>และ 147437                                                                  | ตำบลดอนหัวฬ่อ<br>อำเภอเมืองชลบุรี<br>จังหวัดชลบุรี                         | 30                         | 1   | 1                      | กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ | -                           | -        |
| 10    | นิคมอุตสาหกรรม<br>อมตะซิตี้ จังหวัดระยอง | ทรัพย์สินที่รับโอนจาก<br>กองทุนรวมWHAPF  | โครงการ Triumph (เดิม Primus)                           | 14,320.80               | 3164                                                                                                       | นิคมอุตสาหกรรม<br>อมตะซิตี้<br>ตำบลมาบยางพร<br>อำเภอลวกแดง<br>จังหวัดระยอง | 29                         | 3   | 91.2                   | กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ | -                           | -        |
| 11    | บางนา-ตราด กม.20<br>จังหวัดสมุทรปราการ   | ทรัพย์สินที่รับโอนจาก<br>กองทุนรวม WHAPF | โครงการ DKSH Consumer<br>และ โครงการ DKSH 3M            | 63,827.44               | 2813, 9025,<br>9025, 9026,<br>36752, 36753,<br>36754, 33043,<br>33044, 33045,<br>33046, 33043<br>และ 33044 | ตำบลศรีษะจรูญใหญ่<br>อำเภอบางเสาธง<br>(บางพลี)<br>จังหวัดสมุทรปราการ       | 83                         | 0   | 81                     | สิทธิการเช่า                        | -                           | -        |

หมายเหตุ : พื้นที่ที่จะตามสัญญาเช่าและบริการ

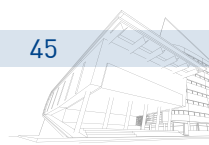


| ลำดับ | ทำเลที่ตั้ง                                      | รอบการเข้าลงทุน                          | ชื่อโครงการ                                                                         | พื้นที่เช่า*<br>(ตร.ม.) | โฉนดที่ดิน                                                |                                                                                                      | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ |     | ลักษณะ<br>การเข้าลงทุน                      | พื้นที่หลังคา<br>(ตร.ม.) | พื้นที่ลาน<br>จอดรถ (ตร.ม.) |
|-------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|       |                                                  |                                          |                                                                                     |                         | เลขที่โฉนด                                                | ที่ตั้ง                                                                                              | ไร่                        | งาน |                                             |                          |                             |
| 12    | นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน<br>จังหวัดพระนครศรีอยุธยา | ทรัพย์สินที่รับโอนจาก<br>กองทุนรวม WHAPF | โครงการ DKSH บางปะอิน                                                               | 36,000.00               | 35483, 35484<br>และ 35485                                 | นิคมอุตสาหกรรม<br>บางปะอิน<br>ตำบลคลองจิก<br>อำเภอบางปะอิน<br>(พระราชวัง) จังหวัด<br>พระนครศรีอยุธยา | 30                         | 2   | 53<br>กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์   | -                        | -                           |
| 13    | นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้<br>จังหวัดระยอง          | ทรัพย์สินที่รับโอนจาก<br>กองทุนรวม WHAPF | โครงการ Ducati                                                                      | 7,450.00                | 22336<br>และ 23081                                        | นิคมอุตสาหกรรม<br>อมตะ ซิตี้<br>ตำบลบางยางพร<br>อำเภอปลวกแดง<br>จังหวัดระยอง                         | 10                         | 0   | 52.7<br>กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ | -                        | -                           |
| 14    | บางนา-ตราด กม.20<br>จังหวัดสมุทรปราการ           | ทรัพย์สินที่รับโอนจาก<br>กองทุนรวม WHAPF | โครงการ Healthcare                                                                  | 52,706.84               | 813, 23070,<br>29158, 29325,<br>และ 31292                 | ตำบลบางโหลง<br>อำเภอบางพลี<br>(บางพลีใหญ่)<br>จังหวัดสมุทรปราการ                                     | 47                         | 0   | 66<br>กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์   | -                        | -                           |
| 15    | เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี                        | ทรัพย์สินที่รับโอนจาก<br>กองทุนรวม WHAPF | โครงการ Kao 3                                                                       | 16,822.44               | 5893<br>และ 5894                                          | ตำบลดอนหัวฬ่อ<br>อำเภอเมืองชลบุรี<br>จังหวัดชลบุรี                                                   | 16                         | 2   | 80<br>กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์   | -                        | -                           |
| 16    | บางนา-ตราด กม.19<br>จังหวัดสมุทรปราการ           | ทรัพย์สินที่รับโอนจาก<br>กองทุนรวม WHAPF | โครงการ WHA Mega Logistics<br>Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)<br>(ไม่รวมอาคาร C และ M) | 54,802.39               | 689 (บางส่วน),<br>694 (บางส่วน),<br>และ 6415<br>(บางส่วน) | ตำบลบางโหลง<br>อำเภอบางพลี<br>จังหวัดสมุทรปราการ                                                     | 71                         | 0   | 5.5<br>สิทธิการเช่า                         | -                        | 2,597.00                    |
| 17    | เขตประกอบการเกษตร<br>สระบุรี จังหวัดสระบุรี      | ทรัพย์สินที่รับโอนจาก<br>กองทุนรวม WHAPF | โครงการ DSG Phase 1 และ<br>Phase 2                                                  | 55,372.40               | 1111, 1113,<br>21772<br>และ 36396                         | เขตประกอบการ<br>เกษตร สระบุรี<br>ตำบลหนองปลาหมอ<br>และตำบลบัวลอย<br>อำเภอหนองแค<br>จังหวัดสระบุรี    | 48                         | 0   | 26.5<br>กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ | -                        | -                           |

หมายเหตุ : พื้นที่ที่ระบุตามสัญญาเช่าและบริการ

| ลำดับ                       | ทำเลที่ตั้ง                             | รอบการเข้าลงทุน                          | ชื่อโครงการ                                                                   | พื้นที่เช่า*<br>(ตร.ม.) | โฉนดที่ดิน                                |                                                                                                 | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ |     | ลักษณะ<br>การเข้าลงทุน | พื้นที่หลังคา<br>(ตร.ม.)            | พื้นที่ลาน<br>จอดรถ (ตร.ม.) |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
|                             |                                         |                                          |                                                                               |                         | เลขที่โฉนด                                | ที่ตั้ง                                                                                         | ไร่                        | งาน |                        |                                     |                             |
| 18                          | นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้<br>จังหวัดระยอง | ทรัพย์สินที่รับโอนจาก<br>กองทุนรวม WHAPF | โครงการ Ducati Phase 2                                                        | 12,835.00               | 20261<br>และ 22337                        | นิคมอุตสาหกรรม<br>อมตะซิตี้<br>ตำบลมาบยางพร<br>อำเภอปลวกแดง<br>จังหวัดระยอง                     | 17                         | 1   | 0.7                    | กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ | -                           |
| 19                          | บางนา-ตราด กม.20<br>จังหวัดสมุทรปราการ  | ทรัพย์สินที่รับโอนจาก<br>กองทุนรวม WHAPF | โครงการ 3M Phase 2                                                            | 9,195.00                | 33044                                     | ถนนบางนา-ตราด<br>กม.20 ตำบลศรีระ<br>จระเข้ใหญ่ อำเภอ<br>บางเสาธง (บางพลี)<br>จังหวัดสมุทรปราการ | 0                          | 0   | 0                      | สิทธิการเช่า                        | -                           |
| 20                          | อำเภอพานทอง<br>จังหวัดชลบุรี            | ทรัพย์สินที่รับโอนจาก<br>กองทุนรวม WHAPF | โครงการ WHA Mega Logistics<br>Center (พานทอง ชลบุรี)                          | 38,565.00               | 18140, 18141,<br>21706, 2368<br>และ 36035 | ตำบลพานทอง<br>หนองกะขะ<br>อำเภอพานทอง<br>จังหวัดชลบุรี                                          | 39                         | 0   | 18                     | กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ | -                           |
| 21                          | ชลหารพิจิตร กม.3<br>จังหวัดสมุทรปราการ  | ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3                 | โครงการ WHA Mega Logistics<br>Center (ชลหารพิจิตร กม.3)                       | 47,221.00               | 106329<br>(บางส่วน),<br>และ 140154        | ตำบลบางเสา<br>อำเภอบางพลี<br>จังหวัดสมุทรปราการ                                                 | 50                         | 0   | 46.25                  | สิทธิการเช่า                        | 2,340.00                    |
| 22                          | บางนา-ตราด กม.19<br>จังหวัดสมุทรปราการ  | ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3                 | โครงการ WHA Mega Logistics<br>Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)<br>(อาคาร C และ V) | 14,099.56               | 694 (บางส่วน),<br>และ 6415<br>(บางส่วน)   | ตำบลบางโหลง<br>อำเภอบางพลี<br>จังหวัดสมุทรปราการ                                                | -                          | -   | -                      | สิทธิการเช่า                        | -                           |
| 23                          | อำเภอลำลูกกา<br>จังหวัดปทุมธานี         | ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3                 | โครงการ WHA Mega Logistics<br>(ลำลูกกา)                                       | 8,045.64                | 1346                                      | ตำบลลำลูกกา<br>อำเภอลำลูกกา<br>จังหวัดปทุมธานี                                                  | 12                         | 2   | 50.5                   | กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ | 4,124.00                    |
| 24                          | นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้<br>จังหวัดระยอง | ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3                 | โครงการ Omada Aerospace<br>Factory (ระยอง)                                    | 15,568.79               | 34269,<br>และ 39798                       | นิคมอุตสาหกรรม<br>อมตะซิตี้ ระยอง<br>ตำบลมาบยางพร<br>อำเภอปลวกแดง<br>จังหวัดระยอง               | 25                         | 3   | 32.4                   | กรรมสิทธิ์<br>ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ | -                           |
| รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด |                                         |                                          |                                                                               | 971,578.55              |                                           |                                                                                                 | 1037                       | 2   | 73.55                  | 316,907.29                          | 12,789.90                   |

หมายเหตุ : พื้นที่ระบุตามสัญญาเช่าและบริกา



## 7.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

### 7.2.1 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ราคาประเมินมูลค่าและราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก เพิ่มทุนครั้งที่ 1 และเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

| ทำเลของทรัพย์สิน            | รูปแบบการลงทุน/ประเภท       | ราคาประเมินตามโครงสร้าง<br>กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้<br>(Income Approach) (ล้านบาท) | ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุน<br>ทดแทน (Full Replacement<br>Cost) (ล้านบาท) |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| โครงการบริเวณบางนา-ตราด     | กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ | 8,013.1                                                                           | 4,526.1                                                                   |
|                             | สิทธิการเช่า                | 2,936.8                                                                           | 2,309.6                                                                   |
| โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี | กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ | 852.0                                                                             | 549.9                                                                     |
|                             | สิทธิการเช่า                | 1,226.7                                                                           | 1,064.4                                                                   |
| รวม                         |                             | 13,028.6                                                                          | 8,450.0                                                                   |

ที่มา : บริษัท เช่าที่อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2560

### วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี 2559 โดยบริษัท เช่าที่อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

### สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### (1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

| สมมติฐาน                                                                                                                       | ปี 2560                           |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ระยะเวลาการประเมินค่า                                                                                                          | กรรมสิทธิ์ (Freehold)             | สิทธิการเช่า (Leasehold)          |
| อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)                                                                                            | ร้อยละ 97 - 95                    | ร้อยละ 95                         |
| อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง | 190 - 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน | 180 - 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน |
| อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด                                                                                           | เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี       | เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี       |
| อัตราคิดลด (Discount Rate)                                                                                                     | ร้อยละ 9.0                        | ร้อยละ 10.0                       |
| อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)                                                                                 | ร้อยละ 7.0                        | -                                 |

## (2) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

| สมมติฐาน                                                                                                                       |                             | ปี 2560                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| ระยะเวลาการประเมินค่า                                                                                                          | กรรมสิทธิ์ (Freehold)       | สิทธิ์การเช่า (Leasehold)                                          |
| อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)                                                                                         | ร้อยละ 95                   | ร้อยละ 95 โดยมีการปรับลงในช่วงที่สัญญาเช่าใกล้หมดที่ร้อยละ 90 - 75 |
| อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง | 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน | 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน                                        |
| อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด                                                                                           | เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี | เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี                                        |
| อัตราคิดลด (Discount Rate)                                                                                                     | ร้อยละ 9.0                  | ร้อยละ 10.0                                                        |
| อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)                                                                                 | ร้อยละ 7.0                  | -                                                                  |

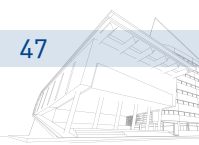
หมายเหตุ : ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 1 จากกระแสรายได้รวม ค่ากันสักรงสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 1 จากกระแสรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 มีสมมติฐานในส่วน of ค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อป้องกันความเสี่ยงไฟฟ้า อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี ปีละ 5%

7.2.2 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

| ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF                          | บริษัท เข้าทีเอสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด                   |                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                                                                 | มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท) | ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) (ล้านบาท) |
| <b>ทรัพย์สินหลักจำนวน 12 โครงการ</b>                                            |                                                                  |                                                               |
| 1 โครงการ Kao 1 และ Kao 2                                                       | 685                                                              | 570                                                           |
| 2 โครงการ Triumph (เดิมชื่อโครงการ Primus)                                      | 747                                                              | 392                                                           |
| 3 โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M                                     | 970                                                              | 835                                                           |
| 4 โครงการ DKSH บางปะอิน                                                         | 597                                                              | 536                                                           |
| 5 โครงการ Ducati                                                                | 273                                                              | 169                                                           |
| 6 โครงการ Healthcare                                                            | 1,731                                                            | 1,264                                                         |
| 7 โครงการ Kao 3                                                                 | 454                                                              | 355                                                           |
| 8 โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (ไม่รวมอาคาร C และ M) | 1,128                                                            | 963                                                           |
| 9 โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2                                               | 1,360                                                            | 1,027                                                         |
| 10 โครงการ Ducati Phase 2                                                       | 493                                                              | 300                                                           |
| 11 โครงการ 3M Phase 2                                                           | 166                                                              | 134                                                           |
| 12 โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)                            | 1,072                                                            | 843                                                           |



| ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART<br>จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF                                                              | บริษัท เช่าที่อีสเอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                                                                                                        | มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้              | ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุน           |
|                                                                                                                        | (Income Approach)<br>(ล้านบาท)                    | ทดแทน (Replacement Cost)<br>(ล้านบาท) |
| ทรัพย์สินหลักอื่นๆ จำนวน 2 โครงการ                                                                                     |                                                   |                                       |
| 1 ระบบปรับอากาศ โครงการ Healthcare                                                                                     | 45                                                | 30                                    |
| 2 โครงการ DSG Phase 3 (ส่วนปรับปรุงต่อเติมของโครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 อันเป็นส่วนควบของอาคาร และทรัพย์สินอื่นๆ) | 25                                                | 14                                    |
| <b>รวม</b>                                                                                                             | <b>9,746</b>                                      | <b>7,434</b>                          |

ที่มา : บริษัท เช่าที่อีสเอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด

หมายเหตุ: ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เช่าที่อีสเอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2560

| ทรัพย์สินหลักที่<br>กองทรัสต์ WHART<br>ลงทุนเพิ่มเติม<br>ครั้งที่สาม    | มูลค่าสูงสุดที่<br>กองทรัสต์<br>WHART<br>จะเข้าลงทุน<br>(ล้านบาท) | มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้<br>(Income Approach) (ล้านบาท) |                                          | ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน<br>(Replacement Cost) (ล้านบาท) |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                                         |                                                                   | บริษัท กรุงเทพ<br>ประเมินราคา จำกัด                                 | บริษัท แกรนด์ แอสเซท<br>แอดไวเซอร์ จำกัด | บริษัท กรุงเทพ<br>ประเมินราคา จำกัด                              | บริษัท แกรนด์ แอสเซท<br>แอดไวเซอร์ จำกัด |
| โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)                   | 1,222                                                             | 1,111                                                               | 1,209                                    | 791                                                              | 876                                      |
| โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (อาคาร C และ M) | 312                                                               | 284                                                                 | 286                                      | 172                                                              | 153                                      |
| โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)                                    | 587                                                               | 585                                                                 | 534                                      | 254                                                              | 213                                      |
| โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)                                 | 969                                                               | 881                                                                 | 889                                      | 499                                                              | 363                                      |
| <b>รวม</b>                                                              | <b>3,090</b>                                                      | <b>2,861</b>                                                        | <b>2,918</b>                             | <b>1,716</b>                                                     | <b>1,605</b>                             |

หมายเหตุ : ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ราคาประเมิน ณ 1 ธันวาคม 2560

## สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

### (1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

| สมมติฐาน                                                                                                                       | ปี 2560                     |                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| ระยะเวลาการประเมินค่า                                                                                                          | กรรมสิทธิ์ (Freehold)       | สิทธิ์การเช่า (Leasehold)                                          |
| อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)                                                                                         | ร้อยละ 95                   | ร้อยละ 95 - 90 โดยมีการปรับลงในช่วงที่สัญญาเช่าใกล้หมดที่ร้อยละ 85 |
| อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง | 200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน | 170 - 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน                                  |
| อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด                                                                                           | เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี | เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี                                        |
| อัตราคิดลด (Discount Rate)                                                                                                     | ร้อยละ 9.0                  | ร้อยละ 10.5 - 9.5                                                  |
| อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)                                                                                 | ร้อยละ 7.0                  | -                                                                  |

### (2) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

| สมมติฐาน                                                                                                                       | ปี 2560                                                |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--|
| ระยะเวลาการประเมินค่า                                                                                                          | กรรมสิทธิ์ (Freehold)                                  |  |
| อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)                                                                                         | ร้อยละ 95 - 90                                         |  |
| อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง | 420- 100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน*                      |  |
| อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด                                                                                           | เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี |  |
| อัตราคิดลด (Discount Rate)                                                                                                     | ร้อยละ 9.25 - 9.0                                      |  |
| อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)                                                                                 | ร้อยละ 7.5 - 7.0                                       |  |

หมายเหตุ : โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรีที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมเป็น กรรมสิทธิ์ (Freehold) ทั้งหมด

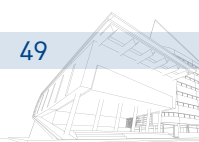
\* อัตราค่าเช่าตลาดเป็นราคาที่หลากหลาย เนื่องจากเป็นโครงการ Built-to-Suit เป็นส่วนใหญ่

### (3) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

| สมมติฐาน                                                                                                                       | ปี 2560                                                |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--|
| ระยะเวลาการประเมินค่า                                                                                                          | กรรมสิทธิ์ (Freehold)                                  |  |
| อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)                                                                                         | ร้อยละ 100 - 90                                        |  |
| อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง | 350 -165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน*                      |  |
| อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด                                                                                           | เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี |  |
| อัตราคิดลด (Discount Rate)                                                                                                     | ร้อยละ 9.25 - 9.0                                      |  |
| อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)                                                                                 | ร้อยละ 7.5 - 7.0                                       |  |

หมายเหตุ : โครงการบริเวณชลบุรี-ระยองที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมเป็น กรรมสิทธิ์ (Freehold) ทั้งหมด

\* อัตราค่าเช่าตลาดเป็นราคาที่หลากหลาย เนื่องจากเป็นโครงการ Built-to-Suit เป็นส่วนใหญ่



ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 1 จากกระแสรายได้รวม ค่ากันสำรองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 1 จากกระแสรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## คำอธิบายเพิ่มเติม

อัตราคิดลด (Discount Rate) การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับวิธีการกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้า
- ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสภาวะเศรษฐกิจ

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับวิธีการกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

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

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

## 8. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

### 8.1. รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

#### 8.1.1 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF เป็นดังต่อไปนี้

##### (1) โครงการอาคารคลังสินค้า Kao

| หัวข้อ         | รายละเอียดทรัพย์สิน                                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย         | กองทุนรวม WHAPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ |
| วันที่ลงทุน    | 29 พฤศจิกายน 2560                                                                                              |
| ราคา           | 1,148,029,573 บาท *                                                                                            |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน                      |

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

##### (2) โครงการ WHA Mega Logistics (พานทอง ชลบุรี)

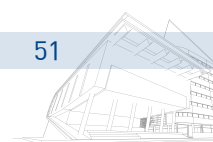
| หัวข้อ         | รายละเอียดทรัพย์สิน                                                                                |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย         | กองทุนรวม WHAPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ |
| วันที่ลงทุน    | 29 พฤศจิกายน 2560                                                                                  |
| ราคา           | 1,085,027,951 บาท *                                                                                |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน          |

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

##### (3) โครงการอาคารโรงงาน Triumph

| หัวข้อ         | รายละเอียดทรัพย์สิน                                                                                         |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย         | กองทุนรวม WHAPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ |
| วันที่ลงทุน    | 29 พฤศจิกายน 2560                                                                                           |
| ราคา           | 752,039,707 บาท *                                                                                           |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน                   |

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม



#### (4) โครงการอาคารโรงงาน Ducati

| หัวข้อ         | รายละเอียดทรัพย์สิน                                                                                         |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย         | กองทุนรวม WHAPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ |
| วันที่ลงทุน    | 29 พฤศจิกายน 2560                                                                                           |
| ราคา           | 772,040,176 บาท *                                                                                           |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน                   |

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

#### (5) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH Consumer และ DKSH 3M

| หัวข้อ         | รายละเอียดทรัพย์สิน                                                                                                                                                          |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย         | กองทุนรวม WHAPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ<br>กองทุนรวม WHAPF เป็นเจ้าของสิทธิการเช่า และ/หรือการเช่าช่วงที่ดิน |
| วันที่ลงทุน    | 29 พฤศจิกายน 2560                                                                                                                                                            |
| ราคา           | 1,128,053,457 บาท *                                                                                                                                                          |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน                                                                                    |

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

#### (6) โครงการอาคารคลังสินค้า Healthcare

| หัวข้อ         | รายละเอียดทรัพย์สิน                                                                                |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย         | กองทุนรวม WHAPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ |
| วันที่ลงทุน    | 29 พฤศจิกายน 2560                                                                                  |
| ราคา           | 1,797,042,056 บาท *                                                                                |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน          |

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(7) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (ไม่รวมอาคาร C และ M)

| หัวข้อ         | รายละเอียดทรัพย์สิน                                                                                                                                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย         | กองทุนรวม WHAPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ ลานจอดรถบรรทุก รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ<br>กองทุนรวม WHAPF เป็นเจ้าของสิทธิในการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน รวม 3 โฉนด |
| วันที่ลงทุน    | 29 พฤศจิกายน 2560                                                                                                                                                                                   |
| ราคา           | 1,127,051,694 บาท *                                                                                                                                                                                 |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน                                                                                                           |

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(8) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH บางปะอิน

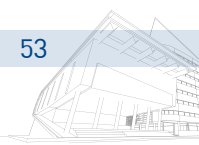
| หัวข้อ         | รายละเอียดทรัพย์สิน                                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย         | กองทุนรวม WHAPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ |
| วันที่ลงทุน    | 29 พฤศจิกายน 2560                                                                                              |
| ราคา           | 602,041,355 บาท *                                                                                              |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน                      |

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(9) โครงการ DSG

| หัวข้อ         | รายละเอียดทรัพย์สิน                                                                                                        |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย         | กองทุนรวม WHAPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ |
| วันที่ลงทุน    | 29 พฤศจิกายน 2560                                                                                                          |
| ราคา           | 1,402,036,239 บาท *                                                                                                        |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน                                  |

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม



### 8.1.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม เป็นดังต่อไปนี้

#### (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)

| หัวข้อ         | รายละเอียดทรัพย์สิน                                                                                                                                                                          |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย         | ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคาร และทรัพย์สินอื่นๆ<br>ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน |
| วันที่ลงทุน    | 29 พฤศจิกายน 2560                                                                                                                                                                            |
| ราคา           | 1,233,058,651 บาท *                                                                                                                                                                          |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน                                                                                                    |

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

#### (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (อาคาร C และ M)

| หัวข้อ         | รายละเอียดทรัพย์สิน                                                                                               |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย         | ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ |
| วันที่ลงทุน    | 29 พฤศจิกายน 2560                                                                                                 |
| ราคา           | 312,876,298 บาท *                                                                                                 |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน                         |

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

หมายเหตุ : โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และ M) ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา - ตราด กม.19) (ไม่รวมอาคาร C และ M)

#### (3) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)

| หัวข้อ         | รายละเอียดทรัพย์สิน                                                                                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย         | ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน ห้องเย็น สำนักงาน และลานจอดรถ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ |
| วันที่ลงทุน    | 29 พฤศจิกายน 2560                                                                                                                      |
| ราคา           | 588,412,570 บาท *                                                                                                                      |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน                                              |

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) โครงการ Omada Areospace Factory (ระยอง)

| หัวข้อ         | รายละเอียดทรัพย์สิน                                                                                                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ขาย         | ด๊บบิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ |
| วันที่ลงทุน    | 29 พฤศจิกายน 2560                                                                                                       |
| ราคา           | 972,542,356 บาท *                                                                                                       |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน                               |

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

8.1.3 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดตามราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ดังที่ระบุในข้อ 7.2

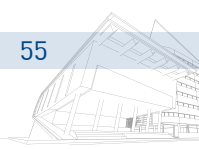
8.1.4 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

| ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (บาท)*         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ได้รับยกเว้น   |
| ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ได้รับยกเว้น   |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดทำหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ และค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น | 180,232,512.64 |
| รวมค่าใช้จ่าย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 180,232,512.64 |

\* จำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

8.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายสิทธิหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- 8.2.1 วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายสิทธิหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
- ไม่มี -
- 8.2.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการจำหน่ายโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้รับจากการรายงานการประเมินมูลค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า และซื้อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
- ไม่มี -
- 8.2.3 กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย
- ไม่มี -
- 8.2.4 ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไปนั้น
- ไม่มี -



## 9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

### 9.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
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

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

#### วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขทางธุรกิจที่สำคัญ จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป

2. ทรัสตีเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์  
ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
4. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

#### การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

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

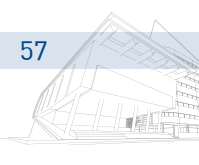
การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทางนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
2. ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
3. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง
4. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี)
2. เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกู้สำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
3. กำหนดวงเงินกู้สำรองตามข้อ 10.8.2 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
4. กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกู้สำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรองไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ข้างต้นโดยอนุโลม



## สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์ได้ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีหนี้เงินกู้ที่ต้องชำระคืนแก่ผู้ให้กู้ตามสัญญาทั้งสิ้น 2,720 ล้านบาท

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) โดยผู้ให้กู้ได้เสนอมูลเงินสินเชื่อประเภทต่างๆ ในวงเงินรวมจำนวนไม่เกิน 1,350,000,000 บาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ระหว่างกองทรัสต์โดยทรัสต์กับผู้ให้กู้ หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยรายละเอียดหลักเบื้องต้นของการกู้ยืมเงินในการลงทุนครั้งแรก การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและการเพิ่มทุนครั้งที่สองมีดังต่อไปนี้

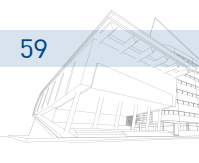
### การกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนครั้งแรก

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้กู้                                                    | ทรัสต์กระทำในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| วงเงินกู้ (ล้านบาท)                                       | วงเงินกู้ระยะยาวรวมจำนวนไม่เกิน 1,370 ล้านบาท<br>- เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินหลัก (Refinance)<br>และ/หรือ<br>วงเงินกู้ระยะสั้น รวมถึงวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 100 ล้านบาท<br>- เพื่อใช้ในการสนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและการบริการและ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการจ่ายเงินประกันการเช่าและการบริการ (Refinance)                                                                                                                                                                                                                                                    |
| อัตราดอกเบี้ย และ ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม | อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5 เว้นแต่ กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้<br><br>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือ ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย                                                 |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้           | วงเงินกู้ยืมระยะยาว 1,370 ล้านบาท<br>- ระยะเวลาไม่เกิน 12 ปี ได้รับยกเว้นการชำระคืนเงินต้น 5 ปีแรก เว้นแต่กรณีมีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนด<br>และ/หรือ<br>วงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 100 ล้านบาท<br>- ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี และมีการพิจารณาพบทวงวงเงินทุกปี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| การชำระดอกเบี้ย                                           | ชำระรายเดือน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| การชำระเงินต้น                                            | ชำระคืนทั้งหมด ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อนึ่ง กองทรัสต์สามารถ รีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ ซึ่งในการรีไฟแนนซ์เงินกู้ดังกล่าว ทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย รวมถึงสถานะทางการเงินและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับประโยชน์สูงสุด                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| หลักประกันการกู้ยืม                                       | 1. การจำนอง และ/หรือ การโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ตลอดจนอาจรวมถึง อาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก<br>(รายละเอียดราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ราคาประเมินและมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน)<br>2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม<br>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี<br>4. หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้<br>การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ 1. - 4. ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้กำหนด |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก<br>(Key Financial Covenants) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 35</li> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (the Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า โดยอัตราส่วน ดังกล่าว คำนวณจากงบการเงินประจำปีปฏิทินและจะถูกตรวจสอบในงวดแรกภายหลังวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ข้อตกลงหลักของผู้กู้<br>(Key Covenants)               | <p>ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับสถาบันการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายหลักอย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>- ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่ทรัพย์สินในขนาดของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นปกติในทางพาณิชย์</li> <li>- ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณี (เช่น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาก่อนหน้า และไม่มีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น) ที่สามารถกระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กู้จะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป</li> </ul> |
| กรณีผิดสัญญา (Events of Default)                      | กรณีผิดสัญญามาตรฐานต่างๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารหรือกรรมการทรัสต์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด                   | ไม่มี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น                               | นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

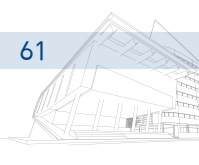
### การกู้ยืมเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้กู้                                               | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทระทำการแทนโดยทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| วงเงินกู้                                            | <p>วงเงินกู้ทั้งหมดไม่เกิน 1,400 ล้านบาท โดยอาจแบ่งเป็น</p> <p>วงเงินกู้ระยะยาว: วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,350 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing) (วงเงินกู้ระยะยาว)</p> <p>วงเงินกู้ระยะสั้น: วงเงินกู้ระยะสั้นโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing) โดยผู้ให้กู้จะพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาดังกล่าวเป็นรายปี (วงเงินกู้ระยะสั้น)</p>                                                                                                                                                                                                                      |
| อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ | <p>วงเงินกู้ระยะยาว:</p> <p>อัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) โดยในปีที่ 1-5 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดนัด อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในการผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด</p> <p>วงเงินกู้ระยะสั้น:</p> <p>อัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้เฉลี่ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) โดยในปีที่ 1-5 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดนัด อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุด ในการผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด</p> |



|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | <p>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) คือ ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย</p> <p>ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้ | <p>วงเงินกู้ระยะยาว:</p> <p>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้รวมไม่เกิน 10 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาว เว้นแต่กรณีมีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนด</p> <p>วงเงินกู้ระยะสั้น:</p> <p>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยระยะเวลาที่ผู้กู้จะเบิกใช้เงินกู้วงเงินกู้ระยะสั้นได้นั้นไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ หรือวันอื่นใดตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ซึ่งผู้ให้กู้จะพิจารณาพบทวนหรือต่อระยะเวลาดังกล่าวทุกปี ทั้งนี้วันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะสั้น จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะยาวตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| การชำระดอกเบี้ย                                 | ชำระรายเดือน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| การชำระเงินต้น                                  | <p>วงเงินกู้ระยะยาว:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>วงเงินกู้ระยะยาวสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแบ่งชำระคืนเป็นงวดภายในเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาวนี้ โดยภายในเวลา 4 ปีแรก ต้องชำระคืนเงินต้นรวมทั้งสิ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาว และชำระส่วนที่เหลือ ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้</li> <li>วงเงินกู้ระยะยาวสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing) แบ่งชำระคืนเป็นงวดภายในเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาวนี้ โดยในปีที่ 1 - 5 ต้องชำระคืนเงินต้นรวมทั้งสิ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาว และชำระส่วนที่เหลือ ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้</li> </ol> <p>วงเงินกู้ระยะสั้น:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>วงเงินกู้ระยะสั้นสำหรับการจ่ายคืนเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง: ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุ ตามที่ระบุในตัวสัญญาใช้เงินที่เกี่ยวข้อง แต่จะต้องชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุ ในจำนวนเท่ากับจำนวนเงินประกันซึ่งผู้กู้ได้รับจากผู้เช่า/ผู้ให้บริการ ตามสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง</li> <li>วงเงินกู้ระยะสั้นสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่ใช้สำหรับการจ่ายคืนเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Refinancing): ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในตัวสัญญาใช้เงินที่เกี่ยวข้อง แต่จะต้องชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุ ในจำนวนเท่ากับจำนวนเงินประกันซึ่งผู้กู้ได้รับจากผู้เช่า/ผู้ให้บริการ ตามสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง</li> </ol> <p>อนึ่งกองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ โดยก่อนวันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ของแต่ละวงเงิน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระหนี้เดิม</p> |
| หลักประกันการกู้ยืม                             | <ol style="list-style-type: none"> <li>การจำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ตลอดจนอาคารรวมถึงอาคารคลังสินค้า และสำนักงานทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งนี้</li> </ol> <p>(รายละเอียดราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ราคาประเมิน และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)</li> <li>การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลากหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ยกเว้นกรรมสิทธิ์ประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก</li> </ol> <p>หมายเหตุ ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยจะมีทั้งการโอนสิทธิส่วนที่เป็นแบบการโอนสิทธิเด็ดขาดและส่วนที่เป็นการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     | <p>4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลืออยู่มากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี</p> <p>5. หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้</p> <p>การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ 1. - 5. ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้กำหนด</p> <p>การโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) กรมธรรม์ประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้อง และสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลืออยู่มากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี ตามข้อ 2. - 4. ข้างต้นนั้น เป็นการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข และจะมีผลเป็นการโอนสิทธิเด็ดขาด เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ (ก) เกิดกรณีผิดสัญญา (Events of Default) อย่างต่อเนื่องตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน และ (ข) ผู้ให้กู้ได้ออกหนังสือแจ้งความมีผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเรียกร้องให้การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีผลสมบูรณ์ ทั้งนี้ ไม่ว่าผู้ให้กู้จะใช้สิทธิใดๆ ของตนภายใต้เอกสารทางการเงินหรือไม่ก็ตาม</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p>                                                                                                                                   |
| <b>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก</b><br><b>(Key Financial Covenants)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 35</li> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (the Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า</li> </ul> <p>โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ข้อตกลงหลักของผู้กู้</b><br><b>(Key Covenants)</b>               | <p>ผู้กุดตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินอื่น บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>- ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้าปกติของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</li> <li>- ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณีที่สามารถกระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กุดตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป เช่น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาก่อนหน้า และไม่มีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น</li> </ul> |
| <b>กรณีผิดสัญญา (Events of Default)</b>                             | <p>กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่างๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน ตัวอย่างเช่น กรณีผิดสัญญาหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การเกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง (Total Loss) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>การชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</b>                                      | <p>สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใด หากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</b>                                      | <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



## การกู้ยืมเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2

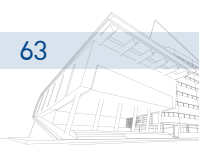
|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้กู้                                               | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| วงเงินกู้                                            | วงเงินกู้ทั้งหมดไม่เกิน 1,350 ล้านบาท โดยอาจแบ่งเป็น<br>วงเงินกู้ระยะยาว: วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,300 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง<br>วงเงินกู้ระยะสั้น: ตัวสัญญาใช้เงินระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน จำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยผู้ให้กู้จะพิจารณาทบทวนวงเงินดังกล่าวเป็นรายปี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ | อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR)- ร้อยละ 1.5 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดปกติ อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดปกติ ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในการผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด<br><br>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) คือ ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย<br><br>ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป                                                                                           |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้      | วงเงินกู้ระยะยาว: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้รวมไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะยาว เว้นแต่กรณีที่มีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนด<br>วงเงินกู้ระยะสั้น: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยระยะเวลาที่ผู้กู้จะเบิกใช้เงินกู้ของวงเงินกู้ระยะสั้นได้นั้นไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ หรือวันอื่นใดตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ซึ่งผู้ให้กู้จะพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาดังกล่าวทุกปี ทั้งนี้วันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะสั้น จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะยาวตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| การชำระดอกเบี้ย                                      | ชำระรายเดือน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| การชำระเงินต้น                                       | วงเงินกู้ระยะยาว: วงเงินกู้ระยะยาวสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองชำระคืนทั้งหมด ภายในเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะยาว<br><br>วงเงินกู้ระยะสั้น: ชำระคืนทั้งหมด ณ วันครบกำหนดอายุ ตามที่ระบุในตัวสัญญาใช้เงินที่เกี่ยวข้อง แต่จะต้องชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุ ในจำนวนเท่ากับจำนวนเงินประกันซึ่งผู้กู้ได้รับจากผู้เช่า/ผู้ใช้บริการ ตามสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง<br><br>อนึ่งกองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ โดยก่อนวันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม |
| หลักประกันการกู้ยืม                                  | 1. การจำนองอันดับ 1 บนหลักประกัน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ <sup>1</sup> โดยกำหนดวงเงินจำนองเท่ากับวงเงินสินเชื่อ<br>2. การโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติ หลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

<sup>1</sup> ในกรณีที่กองทรัสต์ผิดนัดชำระหนี้กับผู้ให้กู้ อันเป็นเหตุให้มีการยึดทรัพย์สินที่จำนองไว้มาจำหน่ายเพื่อชดเชยหนี้สินกับทางผู้ให้กู้ ผู้ให้กู้มีความเสี่ยงในเรื่องราคาที่จะสามารถจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อนำมาชำระหนี้กับผู้ให้กู้ที่ผิดนัดชำระหนี้ให้ครอบคลุมวงเงินกู้ ดังนั้นผู้ให้กู้จึงต้องขอหลักประกันของทรัพย์สินทั้งหมดในการเพิ่มทุนครั้งนี้มาเป็นหลักประกัน เพื่อเป็นการดำเนินการตามหลักอนุรักษนิยม อย่างไรก็ตาม วงเงินจำนองของมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ให้กู้จะได้รับชำระจากทรัพย์สินดังกล่าวในกรณีบังคับขาย จะไม่เกินมูลค่าวงเงินกู้ที่ทางผู้ให้กู้ได้ปล่อยกู้

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยรวม ยกเว้นกรรมสิทธิ์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก หรือการจดทะเบียนสิทธิเรียกร้องตามกรรมสิทธิ์ประกันภัย ยกเว้นกรรมสิทธิ์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติ หลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558</p> <p>4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุ เหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติ หลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558</p> <p>5. หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตาม เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 35 <sup>2</sup></li> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (the Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า <sup>3</sup> โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินอื่น บริษัท ประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>- ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และ อสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือ เป็นทางการค้าปกติของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</li> <li>- ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณีที่สามารถกระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กู้จะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป เช่น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญา ก่อนหน้า และไม่มีมีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น</li> </ul> </li> </ul> <p>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> |
| <b>กรณีผิดสัญญา (Events of Default)</b>                   | <p>กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่างๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน ตัวอย่างเช่น กรณีผิดสัญญาหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารหรืออสังหาริมทรัพย์ การไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การเกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง (Total Loss) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>การชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</b>                            | <p>สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใด หากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</b>                            | <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

<sup>2</sup> ณ สิ้นงวด 30 มิถุนายน 2559 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินร้อยละ 28.85

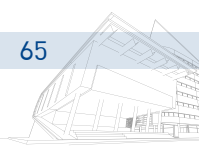
<sup>3</sup> ณ สิ้นงวด 30 มิถุนายน 2559 กองทรัสต์มี the Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio ร้อยละ 4.40 เท่า



## การกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมเดิมของกองทุนรวม WHAPF

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ให้กู้                                       | ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ผู้กู้                                          | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| วงเงินกู้                                       | วงเงินกู้ทั้งหมดไม่เกิน 4,061 ล้านบาท โดยอาจแบ่งเป็น<br>วงเงินกู้ระยะยาวส่วนที่หนึ่ง: จำนวนไม่เกิน 3,300 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สาม<br>วงเงินกู้ระยะยาวส่วนที่สอง: จำนวนไม่เกิน 511 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมเดิมของกองทุน WHAPF<br>วงเงินกู้ระยะสั้น: ตัวสัญญาใช้เงินระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน จำนวนไม่เกิน 250 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินหลักที่จะรับโอนจากกองทุน WHAPF และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม โดยผู้ให้กู้จะพิจารณาบททวนวงเงินดังกล่าวเป็นรายปี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม  | อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) - ร้อยละ 1.5 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดปกติ อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผันแปร ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในกรณีผันแปรตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด<br>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) คือ ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย<br>ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมตามที่กองทรัสต์ WHART และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป                                                                                                                                                                     |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้ | วงเงินกู้ระยะยาวส่วนที่หนึ่ง: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่เปิดเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะยาวส่วนที่หนึ่ง เว้นแต่กรณีที่มีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนด<br>วงเงินกู้ระยะยาวส่วนที่สอง: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้เป็นไปตามวงเงินกู้ระยะยาวส่วนที่หนึ่ง<br>วงเงินกู้ระยะสั้น: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยระยะเวลาที่ผู้กู้จะเบิกใช้เงินของวงเงินกู้ระยะสั้นได้นั้นไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ หรือวันอื่นใดตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ซึ่งผู้ให้กู้จะพิจารณาบททวนหรือต่อระยะเวลาดังกล่าวทุกปี ทั้งนี้วันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะสั้น จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะยาวตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| การชำระดอกเบี้ย                                 | ชำระรายเดือน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| การชำระเงินต้น                                  | วงเงินกู้ระยะยาวส่วนที่หนึ่ง: ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้<br>วงเงินกู้ระยะยาวส่วนที่สอง: ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้<br>วงเงินกู้ระยะสั้น: ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุ ตามที่ระบุในตัวสัญญาใช้เงินที่เกี่ยวข้อง แต่จะต้องชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุ ในจำนวนเท่ากับจำนวนเงินประกันซึ่งผู้กู้ได้รับจากผู้เช่า/ผู้ใช้บริการ ตามสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF<br>อนึ่งกองทรัสต์ WHART สามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ (Refinance) ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ โดยก่อนวันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ WHART เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ WHART ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม |
| หลักประกันการกู้ยืม                             | 1. การจำนองอันดับ 1 บนหลักประกัน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามนี้ และที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF โดยกำหนดวงเงินจำนองเท่ากับวงเงินสินเชื่อ<br>2. การโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามนี้ และที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติ หลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วมกัน กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก หรือการจดทะเบียนสิทธิเรียกร้องตามกรมธรรม์ประกันภัยร่วมกัน กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติ หลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558</p> <p>4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติ หลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558</p> <p>5. หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์ WHART และผู้ให้กู้ อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้ นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินร้อยละ 35</li> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้ในเงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</b>               | <p>1. ผู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินอื่น บริษัทที่ประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ WHART ได้ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>- ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม และทรัพย์สินหลักที่จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ WHART หรือเป็นทางการค้าปกติของกองทรัสต์ WHART หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</li> <li>- ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณีที่สามารถกระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กู้จะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป เช่น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าก่อนหน้า และไม่มีภาระจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น</li> </ul> <p>2. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> |
| <b>กรณีผิดสัญญา (Events of Default)</b>                   | <p>กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่างๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน ตัวอย่างเช่น กรณีผิดสัญญาหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การเกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง (Total Loss) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>การชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</b>                            | <p>สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใด หากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</b>                            | <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



โดยเมื่อรวมหนี้เงินกู้ยืม สำหรับลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมเดิมของกองทุนรวม WHAPF กองทรัสต์จะมีหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดประมาณไม่เกิน 7,714.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละประมาณไม่เกิน 27.74 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีจำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2560 จำนวน 7,714.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ร้อยละ 27.74 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

## 9.2 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

### 9.2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

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

### 9.2.2 เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

บริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้นั้นมีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเป็นอย่างดี

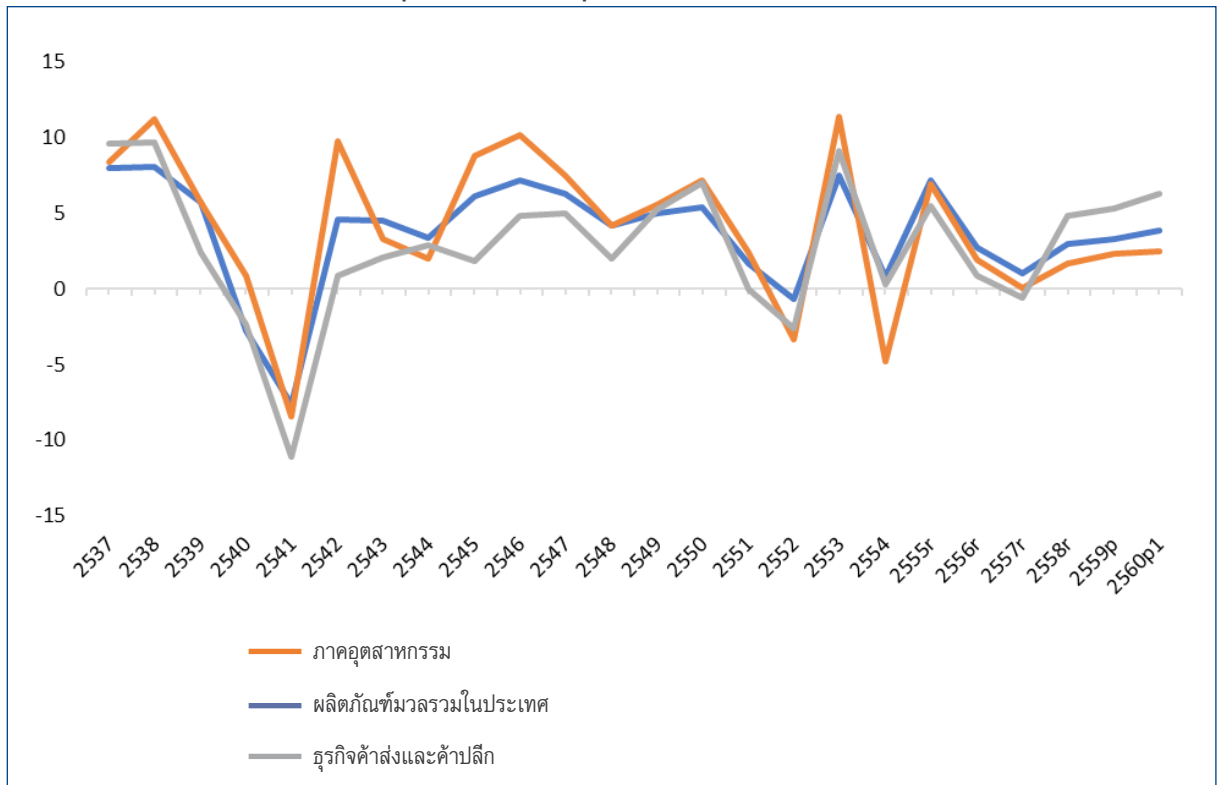
### 9.2.3 ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แกกองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยมีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาสินเชื่อที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) โดยเมื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาสินเชื่อที่กองทรัสต์เคยเข้าทำกับผู้ให้กูยรายอื่นที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์แล้วมีสาระสำคัญของสัญญาสินเชื่อตรงกัน อีกทั้งยังมีหลักประกันการชำระหนี้ประเภทเดียวกัน จึงสามารถเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาสินเชื่อและรายการกู้ยืมเงิน ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กูได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กูที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกูดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกูดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

## 10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ภาคอุตสาหกรรม และธุรกิจการค้าที่สำคัญ ปี 2537-2560



r = revised

p = preliminary based annual figure

p1 = without annual figure

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ในปี 2560 นั้นเศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.9 มีอัตราการเติบโตสูงกว่าปีก่อนที่ร้อยละ 3.3 โดยมีการส่งออกสินค้า และการท่องเที่ยวเป็นปัจจัยหนุนเศรษฐกิจไทยเติบโต ซึ่งการส่งออกนั้นมีการเติบโตกว่าร้อยละ 5.6 อีกทั้งภาคการผลิตทั่วโลกมีเติบโตสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ความต้องการสินค้าอุตสาหกรรมหลักจากไทยขยายตัวสูงขึ้น ในขณะเดียวกันภาคการท่องเที่ยวก็เป็นอีกแรงสนับสนุนการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่เติบโตกว่าร้อยละ 20 โดยเฉพาะจำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 67 ขณะที่ การบริโภคภาคเอกชนยังถูกขับเคลื่อนด้วยผู้มีรายได้สูงเป็นหลัก โดยการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวได้ร้อยละ 3.5 และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวได้ที่ร้อยละ 2.4

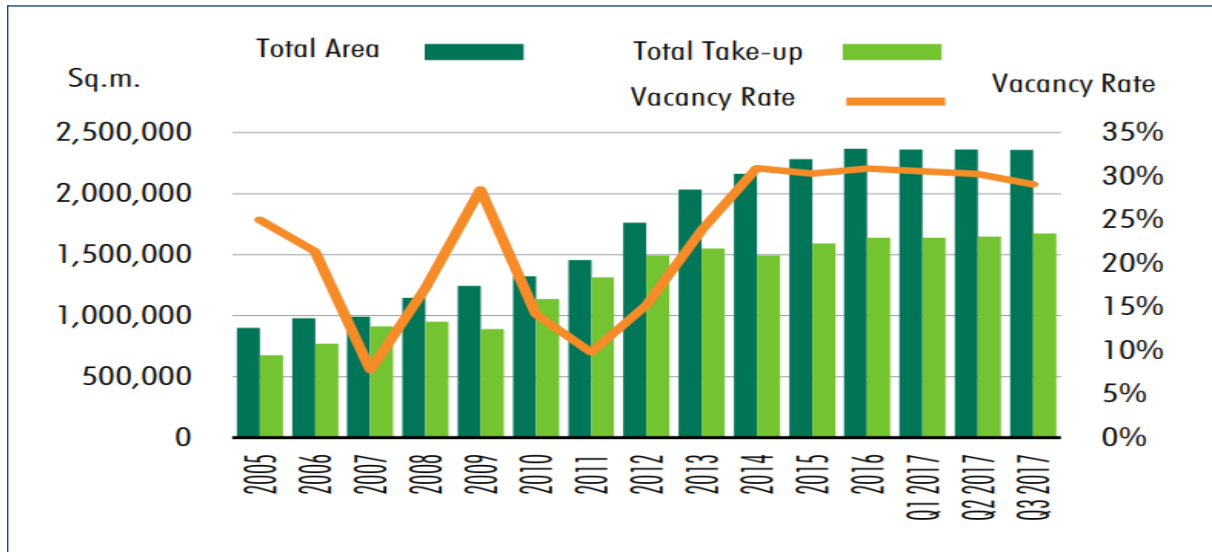
ภาคอุตสาหกรรมไทยซึ่งมีมูลค่าคิดเป็น 1 ใน 3 ของมูลค่าเศรษฐกิจไทยยังคงเป็นที่ เป็นธุรกิจสำคัญและเป็นตัวขับเคลื่อนของเศรษฐกิจไทยทั้งในแง่ของมูลค่าและแนวโน้มการเติบโต นอกจากนี้แล้วธุรกิจการค้าและการส่งออก รวมถึงธุรกิจยานยนต์ก็มีส่วนสำคัญในการสนับสนุนการเติบโตของอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจไทยซึ่งสามารถเห็นได้จากตัวเลขการเติบโตในช่วง 10-15 ปีที่ผ่านมา

สำหรับธุรกิจการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factory, RBF) ในไตรมาส 3 ปี 2560 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปลดลงที่ 2.36 ล้านตารางเมตรจากไตรมาสที่ผ่านมา ในธุรกิจ RBF มีสัดส่วนพื้นที่ว่างในตลาดสูงถึงร้อยละ 29.1 หรือคิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 70.9 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 ผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปมีการหยุดพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปใหม่ๆ

สำหรับธุรกิจศูนย์ขนส่งและกระจายสินค้าสมัยใหม่ (Modern Logistics Properties, MLP) ในไตรมาส 3 ปี 2560 นั้นมีการเติบโตทั้งอุปทาน และอุปสงค์ โดยอุปทานคลังสินค้าอยู่ที่ 3.4 ล้านตารางเมตร และมีสัดส่วนพื้นที่ว่างในตลาดที่ร้อยละ 21.3 หรือคิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 78.7

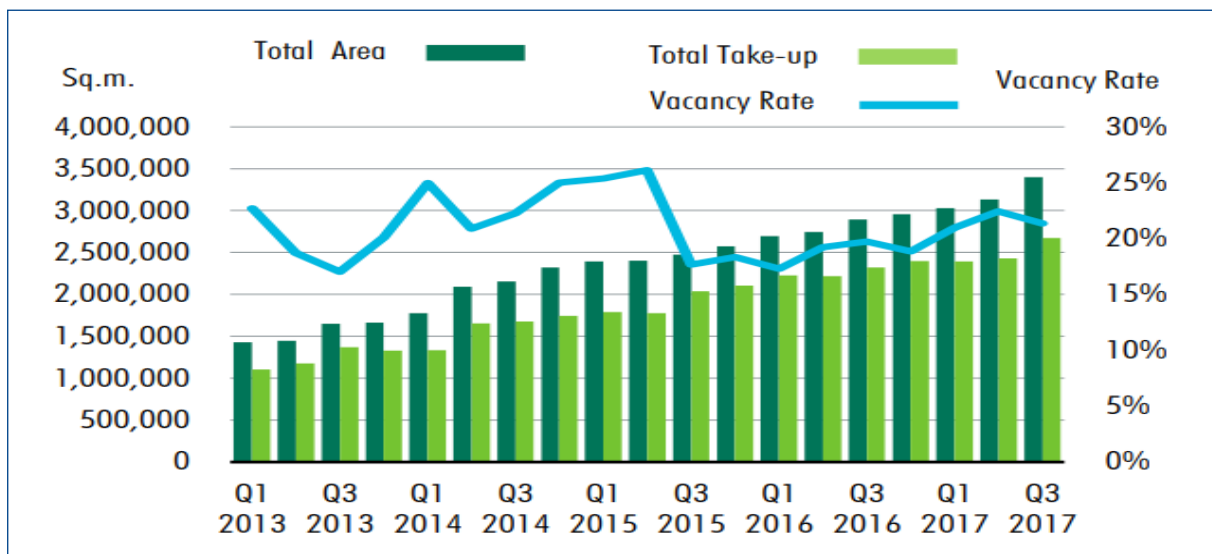
สำหรับธุรกิจการขนส่งและคมนาคมสมัยใหม่ (Modern Logistics Properties, MLP) ในปี 2559 มีตัวเลขสัดส่วนพื้นที่ว่างในตลาดที่ 19% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตามตลาดคลังสินค้าให้เช่านั้นยังคงมีความต้องการจากธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ที่เพิ่มขึ้น

#### อุปสงค์-อุปทาน ของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปในประเทศไทย



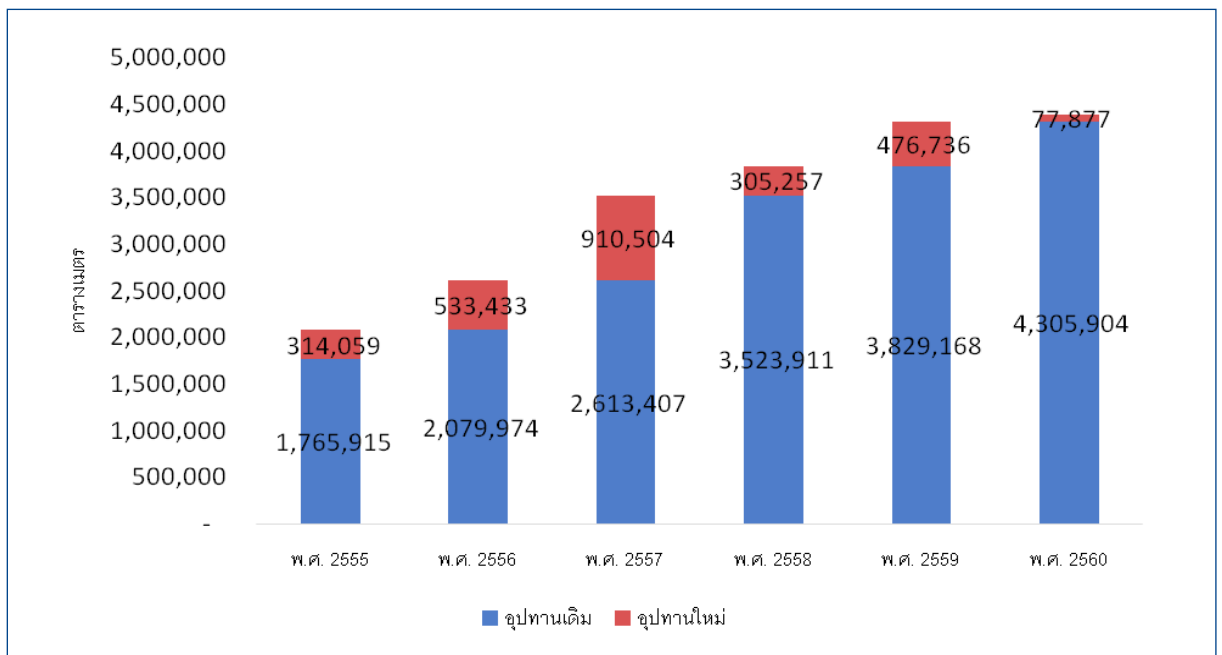
ที่มา : บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

#### อุปสงค์-อุปทาน ของธุรกิจการขนส่งและคมนาคมสมัยใหม่ในประเทศไทย



ที่มา : บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

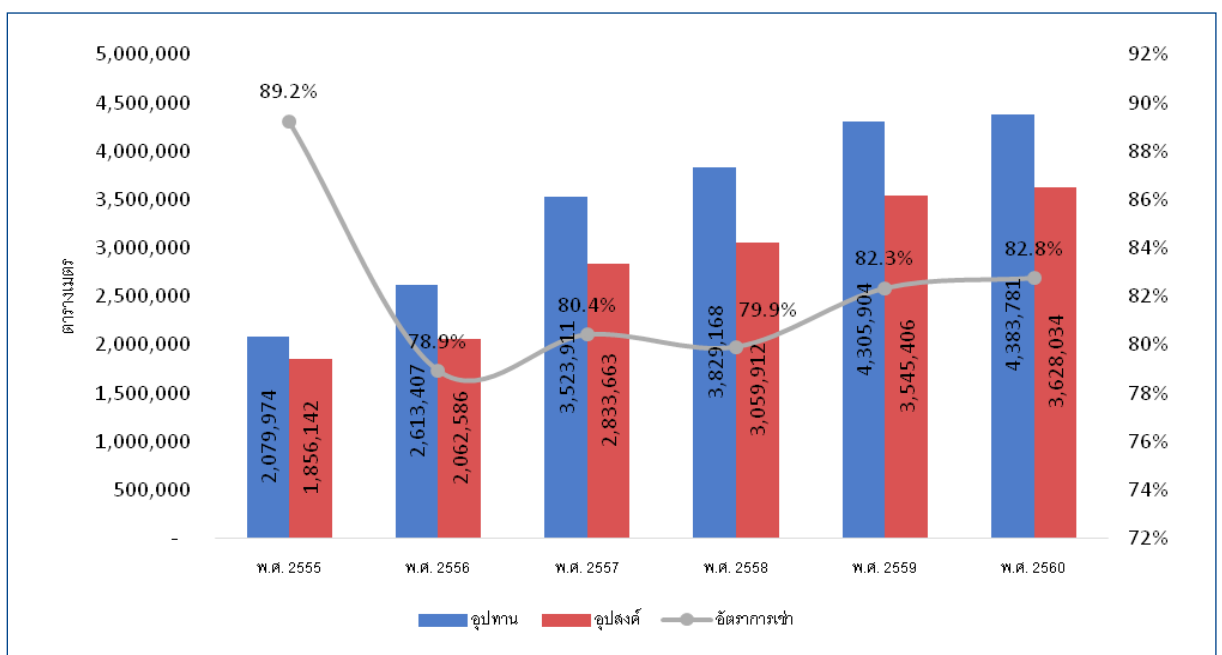
ตลาดคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย  
อุปทานคลังสินค้าให้เช่า



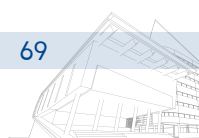
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ ปลายปี พ.ศ. 2560 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 4,383,781 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 77,877 ตารางเมตร อุปทานในปี พ.ศ. 2560 มีจำนวนเพิ่มขึ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.8 จากปี พ.ศ. 2559 โดยส่วนใหญ่แล้วอุปทานใหม่ทั้งหมดนั้นอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนในอัตราร้อยละ 87 ของอุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา รองลงมาคือด้วยจังหวัดชลบุรีมีอุปทานใหม่อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 13 จำนวนอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นสูงสุดในปี พ.ศ. 2557 คิดเป็นประมาณ 910,504 ตารางเมตร อุปทานใหม่ ในปี พ.ศ. 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 305,257 ตารางเมตร และอุปทานใหม่ในปี พ.ศ. 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 476,736 ตารางเมตร

อุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



ณ ปลายปีของพ.ศ. 2560 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 3,628,034 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 4,383,781 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2559 ประมาณ 82,628 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในปี พ.ศ. 2560 อยู่ที่อัตราร้อยละ 82.8 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2559 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 82.3

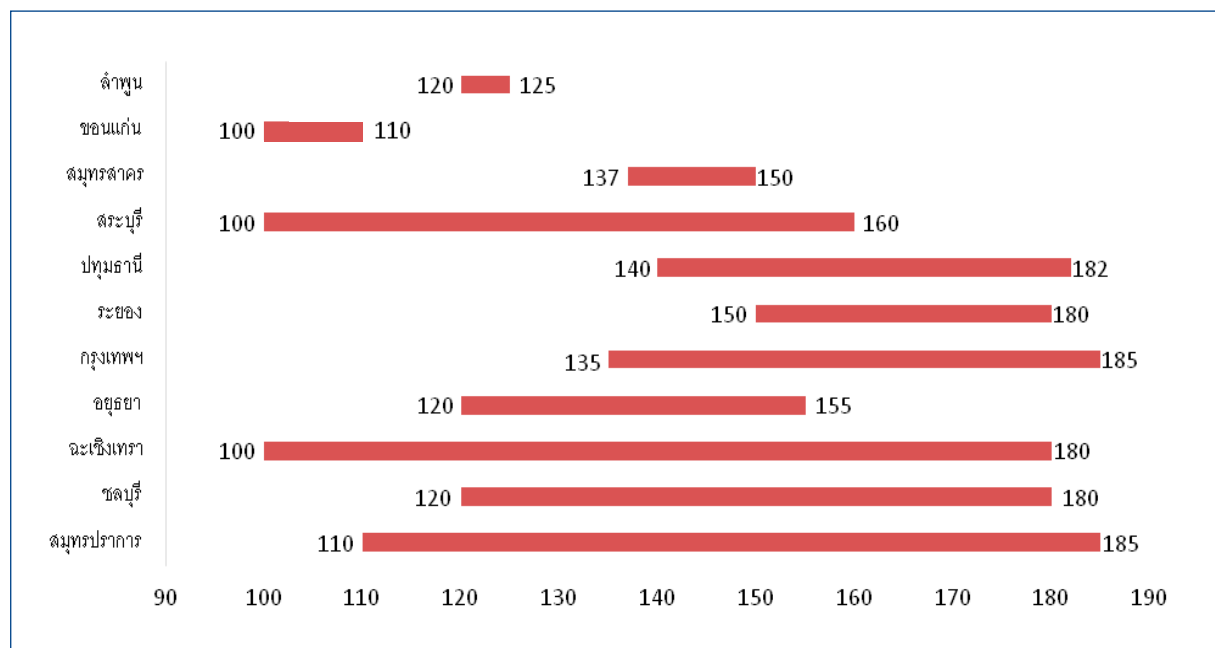
#### อุปสงค์และอัตราการเช่า จำแนกตามจังหวัด

| จังหวัด     | อุปทาน           | อุปสงค์          | อัตราการเช่า |
|-------------|------------------|------------------|--------------|
| สมุทรปราการ | 1,528,960        | 1,411,663        | 92.3%        |
| ชลบุรี      | 967,706          | 677,149          | 70.0%        |
| ฉะเชิงเทรา  | 400,254          | 266,842          | 66.7%        |
| อยุธยา      | 427,922          | 336,024          | 78.5%        |
| กรุงเทพฯ    | 403,248          | 401,166          | 99.5%        |
| ระยอง       | 211,166          | 127,971          | 60.6%        |
| ปทุมธานี    | 130,340          | 129,440          | 99.3%        |
| สระบุรี     | 42,907           | 23,181           | 54.0%        |
| สมุทรสาคร   | 33,516           | 32,376           | 96.6%        |
| ขอนแก่น     | 139,902          | 130,242          | 93.1%        |
| ลำพูน       | 97,860           | 91,980           | 94.0%        |
| <b>รวม</b>  | <b>4,383,781</b> | <b>3,628,034</b> | <b>82.8%</b> |

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่สูงที่สุด ณ ปี พ.ศ. 2560 คือ บริเวณจังหวัดกรุงเทพฯ มีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าสูงที่สุดถึงร้อยละ 99.5 รองลงมาคือบริเวณ ปทุมธานี และ สมุทรสาคร มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 99.3 และร้อยละ 96.6 ตามลำดับ บริเวณสระบุรี และ ระยอง เป็นบริเวณที่มีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่ต่ำ มีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 54 และ 60.6 ตามลำดับ

#### ราคาค่าเช่าคลังสินค้า จำแนกตามจังหวัด



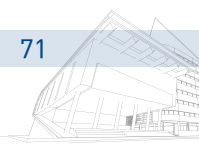
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ ปลายปี พ.ศ. 2560 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการและกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 185 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาคือ บริเวณปทุมธานี มีราคาค่าเช่าที่สูงสุดอยู่ที่ 182 บาท ต่อ ตารางเมตร ส่วนบริเวณจังหวัดระยอง ชลบุรี และ ฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งอยู่บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งมีราคาสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตร ราคาค่าเช่าคลังสินค้าแปรผันตามปัจจัยหลายอย่าง อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และ วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ

## แนวโน้ม

ความคืบหน้าในการจัดตั้งโครงการเขตเศรษฐกิจพิเศษ หรือ EEC คาดว่าย่อมส่งผลประโยชน์อย่างมากมายให้กับธุรกิจการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า กลุ่มทุนรายใหญ่และผู้ประกอบการหลายรายได้สนใจเข้ามาลงทุนพัฒนาดังนิคมอุตสาหกรรมในบริเวณอีอีซีเป็นจำนวนไม่น้อย นอกจากกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมแล้ว ยังมีกลุ่มอื่นที่จะได้รับประโยชน์จากอีอีซี ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มธุรกิจโลจิสติกส์ และ กลุ่มสาธารณูปโภคต่างๆ จากการขยายตัวของกลุ่มดังกล่าวทำให้เชื่อมั่นว่า เมื่อธุรกิจดังกล่าวเกิดการขยายตัว ย่อมส่งผลดีต่อธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ในบริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานคร สุวรรณภูมิ - บางปะกง ไปยังบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด อีกด้วย

การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานคมนาคมและโลจิสติกส์ อันได้แก่ โครงการทางถนน ทั้งการก่อสร้างมอเตอร์เวย์ 3 เส้นทาง ได้แก่ กรุงเทพฯ-ชลบุรี พัทยา - มาบตาพุด และ แหลมฉบัง - นครราชสีมา อีกทั้งการปรับปรุงทางหลวงพื้นที่บริเวณอุตะเภ มาบตาพุด และถนนเลียบชายฝั่งทะเล (ระยอง - ชลบุรี) การพัฒนาทางราง รถไฟทางคู่ (ช่วงฉะเชิงเทรา - คลองสิบเก้า - แก่งคอย) รถไฟความเร็วสูง (ช่วงกรุงเทพฯ พัทยา ระยอง) การก่อสร้างสถานีรถไฟอุตะเภ การพัฒนาสนามบินอุตะเภให้เป็นสนามบินเชิงพาณิชย์แห่งที่ 3 เป็นศูนย์ซ่อมอากาศยาน ศูนย์ขนส่งสินค้าทางอากาศและระบบโลจิสติกส์ การพัฒนาท่าเรือสัตหีบ รองรับเรือเฟอร์รี่เชื่อมชายฝั่งทะเลอ่าวไทย อีกทั้งการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง เป็นศูนย์การขนส่งตู้สินค้าทางรถไฟ ล้วนแล้วแต่ส่งผลบวกต่อธุรกิจคลังสินค้าเป็นอย่างมาก จึงทำให้เกิดการคาดการณ์ว่าอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณตั้งแต่ทางตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ไปยังบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด มีการคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นภายในปี พ.ศ. 2561 ทั้งนี้เนื่องจากการขยายตัวของอุตสาหกรรมต่างๆที่คาดว่าจะส่งผลต่ออุปสงค์ของธุรกิจคลังสินค้า อีกทั้งธุรกิจอีคอมเมิร์ซที่ส่งเสริมต่อธุรกิจคลังสินค้าในการเก็บสินค้า อุตสาหกรรมที่คาดว่าจะมีความต้องการพื้นที่ คลังสินค้าได้แก่ อุตสาหกรรมรถยนต์อนาคต อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ อุตสาหกรรมดิจิทัล อากาศยาน อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน เครื่องใช้ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์โทรคมนาคม บีโตร์เคมีและเคมีภัณฑ์ อุปกรณ์อัตโนมัติและหุ่นยนต์ อีกทั้งนวัตกรรมอาหาร



## 11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

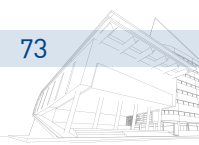
ไม่มี



## 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 ประกาศหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีนี้สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- 12.4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว 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 หรือกรณีที่มีการจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นหลัก



- (จ) ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง
- (ฉ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุน ได้ทำการศึกษาเข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหลัง

## 13 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

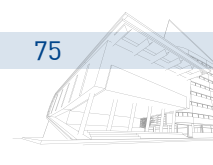
### นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ ทั้งนี้เพื่อดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)
- 13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 13.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- (ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- (ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- 13.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

### การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2557

| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด    | วันที่จ่าย      | อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท) |           |        |
|----------|-----------------------------|-----------------|---------------------------|-----------|--------|
|          |                             |                 | เงินปันผล                 | เงินลดทุน | รวม    |
| 1        | 8 ธันวาคม - 31 ธันวาคม 2557 | 29 พฤษภาคม 2558 | 0.0282                    | -         | 0.0282 |
|          | รวม                         |                 | 0.0282                    | -         | 0.0282 |



การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2558

| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด      | วันที่จ่าย      | อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท) |               |               |
|----------|-------------------------------|-----------------|---------------------------|---------------|---------------|
|          |                               |                 | เงินปันผล                 | เงินลงทุน     | รวม           |
| 1        | 1 มกราคม - 31 มีนาคม 2558     | 29 พฤษภาคม 2558 | 0.1812                    | -             | 0.1812        |
| 2        | 1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2558   | 25 สิงหาคม 2558 | -                         | 0.1860        | 0.1860        |
| 3        | 1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2558   | 18 ธันวาคม 2558 | 0.0083                    | 0.1807        | 0.1890        |
| 4        | 1 ตุลาคม - 31 ตุลาคม 2558     | 18 ธันวาคม 2558 | 0.0587                    | -             | 0.0587        |
| 5        | 1 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2558 | 15 มีนาคม 2559  | 0.0565                    | 0.0052        | 0.0617        |
|          | <b>รวม</b>                    |                 | <b>0.3047</b>             | <b>0.3719</b> | <b>0.6766</b> |

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2559

| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด       | วันที่จ่าย        | อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท) |               |               |
|----------|--------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------|---------------|
|          |                                |                   | เงินปันผล                 | เงินลงทุน     | รวม           |
| 1        | 1 มกราคม - 31 มีนาคม 2559      | 27 พฤษภาคม 2559   | 0.0292                    | 0.1610        | 0.1902        |
| 2        | 1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2559    | 25 สิงหาคม 2559   | 0.1733                    | 0.0217        | 0.1950        |
| 3        | 1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2559    | 25 พฤศจิกายน 2559 | 0.1696                    | 0.0249        | 0.1945        |
| 4        | 1 ตุลาคม - 15 พฤศจิกายน 2559   | 20 ธันวาคม 2559   | 0.0930                    | -             | 0.0930        |
| 5        | 16 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2559 | 22 มีนาคม 2560    | 0.0741                    | 0.0124        | 0.0865        |
|          | <b>รวม</b>                     |                   | <b>0.5392</b>             | <b>0.2200</b> | <b>0.7592</b> |

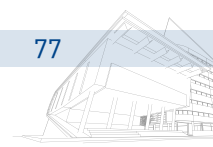
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2560

| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด      | วันที่จ่าย        | อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท) |               |               |
|----------|-------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------|---------------|
|          |                               |                   | เงินปันผล                 | เงินลงทุน     | รวม           |
| 1        | 1 มกราคม - 31 มีนาคม 2560     | 23 พฤษภาคม 2560   | 0.1205                    | 0.0740        | 0.1945        |
| 2        | 1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2560   | 23 สิงหาคม 2560   | 0.1705                    | 0.0240        | 0.1945        |
| 3        | 1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2560   | 22 พฤศจิกายน 2560 | 0.1705                    | 0.0240        | 0.1945        |
| 4        | 1 ตุลาคม - 31 ตุลาคม 2560     | 12 ธันวาคม 2560   | 0.0617                    | -             | 0.0617        |
| 5        | 1 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2560 | 23 มีนาคม 2561    | 0.0865                    | 0.0115        | 0.0980        |
|          | <b>รวม</b>                    |                   | <b>0.6097</b>             | <b>0.1335</b> | <b>0.7432</b> |
|          | <b>รวมทั้งหมด</b>             |                   | <b>1.4818</b>             | <b>0.7254</b> | <b>2.2072</b> |

## 14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

### ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

| ค่าธรรมเนียม<br>และค่าใช้จ่ายทั้งหมด                 | ตลอดอายุกองทรัสต์                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    | รายครั้ง                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | เพดาน % ของ<br>NAV ต่อปี<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | รอบและ<br>ระยะเวลา<br>ที่เรียกเก็บ | เพดาน % ของ<br>NAV ภายหลัง<br>การทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| รวม                                                  | 9.25%                                                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -                                  | -                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| • ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ<br>กองทรัสต์                 | 0.75%                                                   | อัตราพื้นฐาน :<br>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของ<br>ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้<br>ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าว<br>ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่าย<br>ไปในภายหลัง และราคาทุนของ<br>ทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า<br>(Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่า<br>ธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลา<br>ที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น<br>และไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่า<br>ตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสาร<br>ทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบัน<br>ทางการเงิน | รายเดือน                           | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน<br>ของกองทรัสต์ (Acquisition fee)<br><u>กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ<br/>กับผู้จัดการกองทรัสต์</u><br>ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สิน<br>ที่ได้มาของกองทรัสต์<br><u>กรณีทรัพย์สินอื่น</u><br>ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สิน<br>ที่ได้มาของกองทรัสต์<br>ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่ง<br>ทรัพย์สินของกองทรัสต์<br>(Disposal fee)<br>ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สิน<br>ที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์ |
| • ค่าธรรมเนียมทรัสต์<br>และผู้เก็บรักษา<br>ทรัพย์สิน | 0.75%                                                   | ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุน<br>ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้<br>ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าว<br>ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่าย<br>ไปในภายหลัง และราคาทุนของ<br>ทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า<br>(Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่า<br>ธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลา<br>ที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น<br>และไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่า<br>ตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสาร<br>ทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบัน<br>ทางการเงิน                   | รายเดือน                           | -                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| • ค่าธรรมเนียม<br>นายทะเบียน                         | 0.5%                                                    | ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุน<br>จดทะเบียนของกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | รายเดือน                           | -                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



| ค่าธรรมเนียม<br>และค่าใช้จ่ายทั้งหมด                                                                     | ตลอดอายุกองทรัสต์                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    | รายครั้ง                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                          | เพดาน % ของ<br>NAV ต่อปี<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | รอบและ<br>ระยะเวลา<br>ที่เรียกเก็บ | เพดาน % ของ<br>NAV ภายหลัง<br>การทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| • ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์                                                               | 3.0%                                                    | ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียม<br>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รวม<br>ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ<br>และบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่<br>ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or<br>Maintenance <sup>1</sup> ) ค่าคอมมิชชั่น<br>ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย<br>ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภค<br>ส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว) | รายปี                              | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุง<br>อาคาร และการก่อสร้างพัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 2.0% ของ<br>มูลค่าก่อสร้าง<br>(เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้<br>มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์<br>ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและ<br>การปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจาก<br>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ<br>บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์) |
| • ค่าธรรมเนียมรายปีและ<br>ค่าใช้จ่ายในการดำรง<br>สถานะเป็นหลักทรัพย์<br>จดทะเบียนในตลาด<br>หลักทรัพย์    | 0.05%                                                   | ในอัตราไม่เกิน 0.05%<br>ของทุนชำระแล้ว                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | รายปี                              | -                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| • ค่าธรรมเนียมและ<br>ค่าใช้จ่ายในการ<br>สอบบัญชีและ<br>การตรวจสอบภายใน                                   | 0.10%                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | รายปี                              | -                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| • ค่าธรรมเนียม และ/หรือ<br>ค่าใช้จ่ายในการประเมิน<br>ระบบวิศวกรรม<br>ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน<br>หรือบทวิจย | 0.02%                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | รายปี                              | -                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

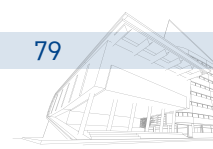
<sup>1</sup> ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุง รักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา  
ความสะอาด การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัยในโครงการ รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษา วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่มี  
ผู้เช่า)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

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

- การว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือบริษัทรักษาความปลอดภัย
  - การว่าจ้างคนสวน หรือ บริษัทในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์
  - การเก็บ และกำจัดขยะ
  - การว่าจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ
- ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

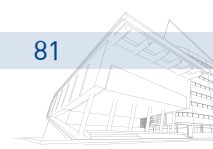
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสึกหรอของทรัพย์สินจากการใช้งานตามปกติ
- ค่าวัสดุสิ้นเปลือง
- การซ่อมแซม และการติดตั้งงานระบบต่างๆ ที่มีความจำเป็นเพิ่มเติม
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร (เช่น เสา คาน ผนัง พื้น หลังคา) เป็นต้น

| ค่าธรรมเนียม<br>และค่าใช้จ่ายทั้งหมด                                                                                                                                                                                   | ตลอดอายุกองทรัสต์                                       |                                                      |                                    | รายครั้ง                                                                                  |                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                        | เพดาน % ของ<br>NAV ต่อปี<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและ<br>ระยะเวลา<br>ที่เรียกเก็บ | เพดาน % ของ<br>NAV ภายหลัง<br>การทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(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                                       |
| • ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| • ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน                                                                                                                                                             | -                                                       | -                                                    | -                                  | 1.0%                                                                                      | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| • ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์                                                                                                                                 | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| • ค่าใช้จ่ายอื่นๆ<br>(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน                                                                                                          | 0.01%                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                       | รายปี                              | -                                                                                         | -                                                    |
| (2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น                                                                                | 0.01%                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                       | -                                  | -                                                                                         | -                                                    |



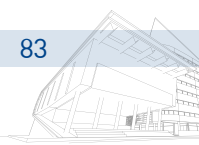
| ค่าธรรมเนียม<br>และค่าใช้จ่ายทั้งหมด                                                                                                                                                                                                                  | ตลอดอายุกองทรัสต์                                       |                                                      |                                    | รายครั้ง                                                                                  |                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                       | เพดาน % ของ<br>NAV ต่อปี<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและ<br>ระยะเวลา<br>ที่เรียกเก็บ | เพดาน % ของ<br>NAV ภายหลัง<br>การทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) |
| (3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์<br>รายงานประจำปี และ<br>เอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับ<br>ผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจน<br>ค่าแปลและจัดส่งเอกสาร<br>ดังกล่าว                                                                                                           | 0.01%                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                       | -                                  | -                                                                                         | -                                                    |
| (4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ<br>จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือ<br>บอกกล่าว หนังสือตอบโต้<br>เอกสาร ข่าวดสาร ประกาศ<br>และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือ<br>หน่วยทรัสต์ รวมถึงการลง<br>ประกาศหนังสือพิมพ์                                                                | 0.01%                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                       | -                                  | -                                                                                         | -                                                    |
| (5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม<br>ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน<br>แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์<br>การเพิ่มทุน และ/หรือ<br>ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียม<br>ธนาคาร ค่าอากรแสตมป์<br>ค่าบริการที่นายทะเบียน<br>เรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร<br>ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร<br>เป็นต้น | 0.01%                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                       | -                                  | -                                                                                         | -                                                    |
| (6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือ<br>หน่วยทรัสต์ ค่าเอกสาร<br>การลงบัญชีของทรัสต์                                                                                                                                                                            | 0.01%                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                       | -                                  | -                                                                                         | -                                                    |
| (7) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจาก<br>การเปลี่ยนแปลงแก้ไข<br>เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์<br>และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจาก<br>การปฏิบัติตามกฎหมาย<br>และ/หรือ ประกาศของ<br>คณะกรรมการ ก.ล.ต.<br>ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.<br>และ/หรือ กฎหมายอื่น<br>ที่เกี่ยวข้อง  | 0.01%                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                       | -                                  | -                                                                                         | -                                                    |
| (8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ<br>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยว<br>เนื่องกับการดำเนินงาน<br>ของกองทรัสต์                                                                                                                                                       | 0.01%                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                       | -                                  | -                                                                                         | -                                                    |

| ค่าธรรมเนียม<br>และค่าใช้จ่ายทั้งหมด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ตลอดอายุกองทรัสต์                                       |                                                      |                                    | รายครั้ง                                                                                  |                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | เพดาน % ของ<br>NAV ต่อปี<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและ<br>ระยะเวลา<br>ที่เรียกเก็บ | เพดาน % ของ<br>NAV ภายหลัง<br>การทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) |
| (9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ<br>ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง<br>ในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น<br>ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน<br>หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์<br>จดทะเบียน และค่าใช้จ่าย<br>ในการเตรียมและจัดทำ<br>เอกสารสัญญา เป็นต้น                                                                                                                                                                | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| (10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือ<br>ตัวแทน (Agent or<br>Property Broker) (ถ้ามี)<br>ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย<br>หรือโอนสิทธิ                                                                                                                                                                                                                                                               | -                                                       | -                                                    | -                                  | 3.0%                                                                                      | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| (11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย<br>เพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย<br>จ่าย โอนสิทธิ ทรัพย์สิน<br>หลักทรัสต์ของกองทรัสต์<br>เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย<br>หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียม<br>การโอน เป็นต้น                                                                                                                                                                                  | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| (12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียม<br>และอากรแสตมป์ใดๆ ที่<br>เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัสต์<br>อสังหาริมทรัพย์ หรือ<br>ทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์<br>เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย<br>หลักทรัสต์ และจะถูกหัก<br>จากค่าขายหลักทรัสต์เมื่อมี<br>การขายหลักทรัสต์<br>ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ<br>การซื้อหรือขาย<br>อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่าย<br>ในการโอนหลักทรัสต์ หรือ<br>อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| (13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ<br>ค่าใช้จ่ายในการประเมิน<br>ค่าทรัพย์สิน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |



| ค่าธรรมเนียม<br>และค่าใช้จ่ายทั้งหมด                                                                                                                                                                                                                                    | ตลอดอายุกองทรัสต์                                       |                                                      |                                    | รายครั้ง                                                                                  |                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                         | เพดาน % ของ<br>NAV ต่อปี<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและ<br>ระยะเวลา<br>ที่เรียกเก็บ | เพดาน % ของ<br>NAV ภายหลัง<br>การทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) |
| (14) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ<br>ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ<br>วิศวกรรม ค่าธรรมเนียม<br>ผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ<br>ประมาณการงบกำไรขาดทุน<br>ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน<br>หรือบทวิจัย                                                                                          | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| (15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงิน<br>ค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น<br>ค่าธรรมเนียมธนาคาร<br>ค่าอากรแสตมป์<br>ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์<br>ค่าโทรสาร เป็นต้น                                                                                                                     | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| (16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจอง<br>ซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์<br>ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี<br>และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยว<br>ข้องกับกองทรัสต์ และ<br>ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียม<br>และจัดส่งเอกสารดังกล่าว<br>ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์                                          | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| (17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือ<br>ชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปล<br>และจัดส่งเอกสารดังกล่าว                                                                                                                                                                                      | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| (18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการ<br>ติดตามทวงถามหรือการ<br>ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อ<br>การรับชำระหนี้ใดๆ หรือ<br>ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายใน<br>การดำเนินคดีในศาล<br>เพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือ<br>หน่วยทรัสต์ ผู้จัดการ<br>กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์<br>ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |

| ค่าธรรมเนียม<br>และค่าใช้จ่ายทั้งหมด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ตลอดอายุกองทรัสต์                                       |                                                      |                                    | รายครั้ง                                                                                  |                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | เพดาน % ของ<br>NAV ต่อปี<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและ<br>ระยะเวลา<br>ที่เรียกเก็บ | เพดาน % ของ<br>NAV ภายหลัง<br>การทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) |
| (19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่<br>เกี่ยวกับการดำเนินงานและ<br>การบริหารทรัพย์สินของ<br>กองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่าย<br>ในการดำเนินคดีทางศาล<br>เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนิน<br>คดี ค่าใช้จ่ายในการยึด<br>ทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทน<br>ความเสียหายจากผู้จัดการ<br>กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ<br>ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม<br>ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายใน<br>การดำเนินคดีทางศาล<br>ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหม<br>ทดแทนความเสียหายแก่<br>บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียน<br>จำนอง ค่าจดทะเบียนปลด<br>จำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ<br>การจดทะเบียนต่างๆ กับ<br>สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง<br>ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม<br>ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา<br>เป็นต้น | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| (20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี<br>ของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้<br>ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตาม<br>หน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหม<br>ทดแทนความเสียหายจาก<br>ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อ<br>ประโยชน์ของผู้ถือหน่วย<br>ทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับ<br>คำสั่งจากสำนักงาน<br>คณะกรรมการ ก.ล.ต.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| (21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคล<br>ภายนอกสำหรับความเสียหาย<br>ที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการ<br>ดำเนินงานของกองทรัสต์<br>ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหม<br>ทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับ<br>ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |



| ค่าธรรมเนียม<br>และค่าใช้จ่ายทั้งหมด                                                                                                                       | ตลอดอายุกองทรัสต์                                       |                                                      |                                    | รายครั้ง                                                                                  |                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                            | เพดาน % ของ<br>NAV ต่อปี<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและ<br>ระยะเวลา<br>ที่เรียกเก็บ | เพดาน % ของ<br>NAV ภายหลัง<br>การทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง<br>(ไม่รวมภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) |
| (22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ<br>ค่าใช้จ่ายในการเลิกกอง<br>ทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลง<br>ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ<br>ทรัสต์                                         | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| (23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี<br>และผู้ดูแลผลประโยชน์ใน<br>ระหว่างการชำระบัญชีกอง<br>ทรัสต์จนถึงการจดทะเบียน<br>เลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน<br>คณะกรรมการ ก.ล.ต. | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |
| (24) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม<br>และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ<br>อันเนื่องเกี่ยวกับการ<br>ดำเนินงานของกองทรัสต์                                                    | -                                                       | -                                                    | -                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                       |

## 15. รายงานความเห็นของทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



### รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด็บบลิวเฮเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด็บบลิวเฮเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ด็บบลิวเฮเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ด็บบลิวเฮเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

นายวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

12 มีนาคม 2561

## 16 ข้อมูลการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กัผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกักับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นขอผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2560 กองทรัสต์ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม อันเป็นรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ยังมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว ปรากฏดังนี้

### 1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF

#### 1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

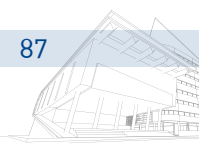
#### 1.1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม WHAPF</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เดิมของกองทุนรวม WHAPF และเป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมทั้งการให้บริการพัฒนาโครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูงภายใต้โครงการ Warehouse Farm และเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว รวมถึงผู้บริหารเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี ดังนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงถือว่าเป็นบริษัทที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ WHART ที่กำหนดไว้แน่นอนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)</li> <li>- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ (มีอัตราไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ /กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น) เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ WHART จะชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้นมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล</li> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพพร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF เป็นอย่างดี การแต่งตั้งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART</li> <li>- ในปัจจุบันสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เดิมของกองทุนรวม WHAPF มี 4 ฉบับ คือ             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเข้าลงทุนครั้งแรกจะสิ้นสุดวันที่ 13 ธันวาคม 2561</li> </ol> </li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จะสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2584 ทั้งนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M จะสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2579</p> <p>3) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 จะสิ้นสุดวันที่ 9 มกราคม 2586</p> <p>4) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 จะสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2586 ทั้งนี้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) และโครงการ DKSH 3M Phase 2 จะสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2585 และวันที่ 31 กรกฎาคม 2579 ตามลำดับ</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าระยะเวลาการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เดิมของกองทุนรวม WHAPF สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 สอดคล้องกับระยะเวลาการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน สำหรับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ระหว่างพิจารณาต่ออายุสัญญา</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1.2) ค่าเช่าช่วงที่ดิน

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- รายการค่าเช่าช่วงที่ดิน</li> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวม WHAPF</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เดิมเป็นผู้เช่าที่ดินบางส่วนจำนวน 5 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 9025, 9026, 36752, 36753, 36754) กับเจ้าของที่ดินในสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลักเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกของโครงการ DKSH Consumer และ DKSH 3M ต่อมากองทุนรวม WHAPF เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และได้ทำสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะเปลี่ยนตัวผู้เช่าที่ดินในสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลัก</li> <li>- สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 23 ปี 11 เดือน 2 วันโดยมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ให้เช่าช่วงที่ดินบางส่วนกับกองทุนรวม WHAPF ในสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน</li> <li>- ภายหลังกองทรัสต์ WHART รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม WHAPF กองทรัสต์ WHART จะเข้าเป็นคู่สัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วงที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวม WHAPF</li> </ul> |
| ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน | <ul style="list-style-type: none"> <li>- สัญญาเช่าช่วงที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 23 ปี 11 เดือน 2 วัน โดยจะสิ้นสุดสัญญาตามสัญญาเช่าหลัก คือ วันที่ 23 มกราคม 2579 โดยอัตราค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นจำนวนที่กำหนดไว้ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินซึ่งเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด จะต้องจ่ายให้กับเจ้าของที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน</li> <li>- ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าระยะเวลาของสัญญาเพียงพอกต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์ WHART และอัตราค่าเช่าเหมาะสมเนื่องจากเท่ากับค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าช่วงจ่ายค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลัก</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



## 2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

- เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าธรรมเนียมการจัดการ</li> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิว เอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้</li> <li>- กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสิทธิภาพในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัดจึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อัตราพื้นฐาน และอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV) และ</li> <li>• อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART <ul style="list-style-type: none"> <li>o กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ WHART</li> <li>o กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ WHART และ</li> </ul> </li> <li>• อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์</li> </ul> </li> <li>- โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ</li> </ul> |

## 3) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

### 3.1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำเงินสดที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF ลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์</li> </ul>                                                                                         |
| ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด อาจนำเงินสดที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF ลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ เพื่อหาผลตอบแทนในระดับที่ไม่มีความเสี่ยงมากนัก</li> </ul>                                                            |
| ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไข ผลตอบแทนที่ได้รับจากกองทุนรวมตลาดเงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ และเปรียบเทียบข้อเสนอกับบริษัทจัดการกองทุนอื่นโดยจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ</li> </ul> |

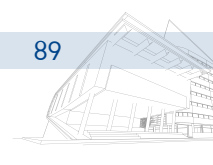
## 2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สาม

### 1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัดและ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด (รวมเรียกว่า “WHA Group”)

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีส่วนควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

#### 1.1) การซื้อทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่สามของกองทรัสต์ในปี 2560

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                              | <p>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และสัญญาจ้างนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ บริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ “WHA Group” เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สาม ได้แก่</p> <p>(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3)</p> <p>(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (อาคาร C และอาคาร M)</p> <p>(3) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)</p> <p>(4) โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ                                   | <p>- การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สามเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสี่โครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก ทำเลสำหรับคลังสินค้าบนถนนบางนา-ตราดและบริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตรนั้นเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและท่าเรือแหลมฉบัง ถือเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศ และอัตราการใช้พื้นที่ในโครงการอยู่ในอัตราสูง ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มลูกค้าชั้นนำทั้งในและต่างประเทศเป็นผู้เช่า ในขณะที่โครงการบริเวณลำลูกกา ตั้งอยู่บริเวณจุดศูนย์กลางของประเทศ ทำให้สะดวกในการเก็บและกระจายสินค้าไปทางภาคเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศ หรือแม้แต่ภาคใต้ ซึ่งสามารถขนส่งสินค้าทางถนนผ่านวงแหวนตะวันออกและวงแหวนตะวันตกได้อย่างรวดเร็ว และโรงงานคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (ระยอง) ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศเป็นศูนย์กลางการนำเข้า-ส่งออก เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือแหลมฉบังเพียง 27 กิโลเมตรและอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ โครงการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ต่อไป</p> |
| ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน | <p>- กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามที่ราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ 280 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 10 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ในอนาคต</p> <p>ราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 3,090 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) เป็นราคาที่สมเหตุสมผล อยู่ในอัตราที่เป็นธรรม โดยเป็นมูลค่าที่สอดคล้องกับช่วงมูลค่าที่เหมาะสมตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน WHAPF ที่จะเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART เดิม จะได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกับกองทรัสต์ WHART (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.7.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)</p>                                                                                                                                                                                   |



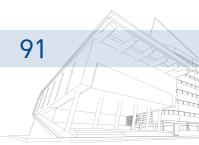
## 1.2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- รายการค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- ทริสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาการจ้าง 30 ปี</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมทั้งการให้บริการพัฒนาโครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูงภายใต้โครงการ Warehouse Farm และเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว รวมถึงผู้บริหารเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี ดังนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงถือว่าเป็นบริษัทที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าที่กำหนดไว้ในแนบรายชื่อ ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)</li> <li>- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ (มีอัตราไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น) เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล</li> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์</li> <li>- ระยะเวลาการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 30 ปีเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ดำเนินการธุรกิจให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการภายใต้กองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ยังข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.7.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)</li> </ul> |

## 1.3) รายได้ค่าเช่าตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ลักษณะของรายการระหว่างกัน | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามแก่กองทรัสต์ WHART ในส่วนพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนตามสัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้</li> <li>- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ในอัตราตารางเมตรละ 155 บาทต่อเดือนเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้อง</li> <li>- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน อาคาร E1 (บางส่วนซึ่งมีขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 4,784 ตร.ม.) ("อาคาร E1 (พื้นที่ 4,784 ตร.ม.)") ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน หากครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 แล้ว ผู้เช่าไม่เช่าอาคาร E1 (พื้นที่ 4,784 ตร.ม.) นี้ต่อ หรือ อยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ในอัตราตารางเมตรละ 155 บาทต่อเดือน แต่ไม่เกิน 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้อง</li> </ul> |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</li> <li>- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในอัตราตารางเมตรละ 125 บาทต่อเดือนเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน รวมถึงชำระ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินแต่ละครั้ง ยังมีพื้นที่อาคารและพื้นที่หลังคาบางส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า หรือมีสัญญาเช่าคลังสินค้าที่ใกล้ครบกำหนดอายุ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ในการได้รับค่าเช่า ตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ WHART โดยตกลงชำระค่าเช่าอาคารและหลังคาโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำ</li> <li>- ในกรณีไม่มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 155 บาทต่อเดือน สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) และ 125 บาทต่อเดือน สำหรับโครงการ Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม.19) เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่ม ซึ่งอัตราค่าเช่าดังกล่าวเท่ากับค่าเช่าที่ประมาณการไว้ หรือหากในช่วง 3 ปี ดังกล่าว มีผู้เช่าในอัตราค่าเช่าต่ำกว่า 155 บาท สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) และต่ำกว่า 125 บาท สำหรับโครงการ Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในส่วนที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ตกลงชำระ</li> <li>- นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะชำระเงินประกันจำนวน 3,725,580 บาท เพื่อเป็นประกันการชำระค่าเช่าอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) และจำนวน 2,224,560 เพื่อเป็นประกันการชำระค่าเช่าอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) สำหรับอาคาร E1 (พื้นที่ 4,784 ตร.ม.)</li> <li>- พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) ยังไม่มีผู้เช่า หากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มยังไม่มีผู้เช่าหลังคดังกล่าวจากกองทรัสต์ WHART ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART แทนเป็นเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม ในอัตราที่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี</li> </ul> |
| <b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียง (ไม่ต่ำกว่า) อัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.5.3 สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า) และอัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่และการให้บริการในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายอื่น</li> <li>- ระยะเวลาการเช่า 3 ปี ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้า</li> <li>- การวางเงินประกันดังกล่าว เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ WHART ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า</li> <li>- อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการ รวมทั้งระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาที่มีการดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับหน่วยงานการไฟฟ้า ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



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

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีส่วนควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

### 2.1) สิทธิในการเข้าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสิทธิในการเข้าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้</li> <li>- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสิทธิที่จะเช่าหลังคาได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นรับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)</li> </ul>                                         |
| ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) ยังไม่มีผู้เช่า หากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองทรัสต์ WHART ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มในอัตราที่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี</li> </ul>                                                                                                                                                                                         |
| ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน | <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการ สำหรับเงื่อนไขระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่ม เป็นเงื่อนไขที่มีระยะเวลาเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว</li> <li>- การเปลี่ยนหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นสิทธิการเช่าหลังคานั้นจะสามารถกระทำภายใต้เงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งใช้ราคาเดียวกับราคาที่ตกลงรับชำระค่าเช่า ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งถือว่าเหมาะสม</li> </ul> |

### 2.2) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ลักษณะของรายการระหว่างกัน            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เช่าหลังคา</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เช่าหลังคา ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา”) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการจะช่วยให้เกิดความรวดเร็วในการให้เช่าหลังคาแก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เนื่องจาก</li> </ul> |

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               | ให้เช่าหลังคดังกล่าวเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ WHART จึงต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART การดำเนินการดังกล่าวเป็นขั้นตอนที่จะต้องใช้เวลาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ทำให้ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและเวลาอันไม่สมควร การแก้ไขเพิ่มเติมสิทธิในการเช่าหลังคาจึงเป็นไปเพื่อประโยชน์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีคล่องตัวที่จะพิจารณาให้กองทรัสต์ WHART ทำสัญญาเช่ากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น |
| <b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b> | - การเพิ่มเติมสิทธิในการเช่าหลังคาไว้ล่วงหน้ามีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นไปเพื่อประโยชน์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความคล่องตัว และช่วยให้กองทรัสต์ WHART ประหยัดค่าใช้จ่ายค่าเช่าและเวลาอันไม่สมควร อันเนื่องมาจากการให้เช่าหลังคาซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ WHART ที่ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นขั้นตอนที่จะต้องใช้เวลาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART                |

### 2.3) การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่อาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) และ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19))

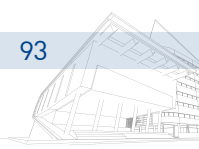
|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>                                              | - บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิเท จำกัด (“WHA Infonite”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นร้อยละ 89.99 เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคาร D1 ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)<br>- บริษัท เจเนซิส ราคา เซ็นเตอร์ จำกัด (“Genesis”) ซึ่งเป็น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท Genesis คิดเป็นร้อยละ 33.33 เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคาร C ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)                                              |
| <b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b>                                   | - การให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้ผู้ประกอบการบริการศูนย์ข้อมูล (Data Center) จะส่งผลให้ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคง เนื่องจากสัญญาเช่าและบริการเป็นสัญญาระยะยาว ช่วยลดความเสี่ยงในการหาผู้เช่าและเป็นการเปิดตลาดผู้เช่าใหม่ให้กับกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ไม่เคยมีผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจนี้มาก่อน ซึ่งในปัจจุบัน ธุรกิจบริการศูนย์ข้อมูล (Data Center) กำลังเป็นที่ต้องการของตลาด อันเนื่องมาจากวิถีสู่ดิจิทัล                                                               |
| <b>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</b> | - อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นอัตราที่สะท้อนระยะเวลาของสัญญาที่ค่อนข้างยาว ซึ่ง WHA Infonite และ Genesis ทำสัญญาเช่ากับทางกองทรัสต์เป็นระยะเวลายาวถึง 8 ปี และมีสิทธิในการต่อสัญญาเป็นระยะเวล่อีก 8 ปี และ 9 ปี ตามลำดับ โดยมีอัตราการขึ้นค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 8 ทุก 3 ปี ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลาที่ต่อสัญญา การมีสัญญายาวที่มีความชัดเจนในการขึ้นอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว |

### 3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

- เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

#### 3.1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>            | - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</b> | - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้<br>- กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัดจึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ |



|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อัตราพื้นฐาน และอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ</li> <li>• อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> <li>o กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</li> <li>o กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ</li> </ul> </li> <li>• อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์</li> </ul> </li> <li>- โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของทรัสต์

##### 4.1) ดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม

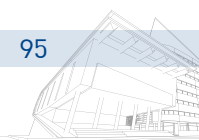
|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</p>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญากู้ยืมเงินจากกองทุนรวม WHAPF และจะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวทันที โดยอาจกู้ยืมเงินและให้หลักประกันในการกู้ยืมเงินกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ อาจทำธุรกรรมกับกองทรัสต์ WHART ให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ WHART ได้</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ</p>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้ากู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินระยะสั้นในวงเงินไม่เกิน 4,061,000,000 บาท โดยเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้เป็นไปตามอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5 และอัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ต่อปีเว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้ และมีหลักประกัน เช่น <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) จำนวนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF</li> <li>(2) สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF</li> <li>(3) สิทธิการเช่าและสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF</li> <li>(4) สิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยจากบริษัทประกันในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF</li> </ol> </li> </ul> |
| <p>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ WHART โดยเปรียบเทียบข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์และสถาบันการเงินอื่น เช่น อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ WHART มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ สัญญาเงินกู้ที่จะเข้าทำรายการจะมีเงื่อนไขไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากสถาบันการเงินอื่น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

5) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

5.1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                              | - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์                                               |
| ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ                                   | - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด อาจนำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สาม ลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ เพื่อหาผลตอบแทนในระดับที่ไม่มีความเสี่ยงมากนัก                            |
| ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน | - ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไข ผลตอบแทนที่ได้รับจากกองทุนรวมตลาดเงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ และเปรียบเทียบข้อเสนอจากบริษัทจัดการกองทุนอื่นโดยจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ |



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โทร

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) แสดงฐานะการเงิน และรายละเอียดเงินลงทุนของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.  
15th Floor Bangkok City Tower, 179/74-80 South Sathorn Road, Bangkok 10120, Thailand  
T: +66 (0) 2844 1000 F: +66 (0) 2286 5050, [www.pwc.com/th](http://www.pwc.com/th)

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | วิธีการตรวจสอบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>การได้มาซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดจากกองทุนรวม</b><br/> <b>อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม</b><br/> <b>แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์</b></p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 เรื่องการได้มาซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมด</p> <p>ในระหว่างปีกองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนรวมฯ”) โดยมีมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ซื้อเป็นจำนวน 9,591.09 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายชำระ โดยการออกหน่วยทรัสต์ใหม่</p> | <p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อทำความเข้าใจหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาการรับรู้รายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดจากกองทุนรวมฯ</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และข้อมูลที่ใช้ในการรับรู้รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดจากกองทุนรวมฯ ว่าเป็น การซื้อสินทรัพย์ เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการซื้อสินทรัพย์ มีความเหมาะสมมากกว่าเกณฑ์การซื้อธุรกิจ ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2559)</p> <p>ข้าพเจ้าอ่านรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติให้กองทรัสต์ฯ เข้าทำรายการ ซึ่งเอกสารดังกล่าวสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ</p> |



| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | วิธีการตรวจสอบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง “การรวมธุรกิจ” ได้กำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาไว้ 2 ลักษณะ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การซื้อธุรกิจ (Business Combination)</li> <li>2. การซื้อสินทรัพย์ (Assets Acquisition)</li> </ol> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ประเมินว่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดจากกองทุนรวมฯ เป็นการซื้อสินทรัพย์ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เนื่องจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวไม่เข้าองค์ประกอบของการซื้อธุรกิจ เนื่องจากการได้มาดังกล่าวมีเพียงปัจจัยนำเข้า แต่ไม่มีกระบวนการ เนื่องจากกองทุนถูกบริหารงานโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดจากกองทุนรวมฯ ต้องอาศัยทั้งข้อเท็จจริงและดุลยพินิจของผู้บริหารในการพิจารณาว่าเป็นการซื้อธุรกิจหรือการซื้อสินทรัพย์</p> | <p>ข้าพเจ้าทดสอบรายงานจากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาเรื่องการซื้อสินทรัพย์ และตรวจทานกับเอกสารต่างๆ ได้แก่ ใบแจ้งยอดเงินฝากจากธนาคาร และรายการบันทึกบัญชี</p> <p>จากวิธีการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าเห็นว่าสิ่งที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ประเมินรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดจากกองทุนรวมฯ ว่าเป็นการซื้อสินทรัพย์มีความเหมาะสมแล้ว</p> |

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

## วิธีการตรวจสอบ

### การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน และข้อที่ 7 เรื่อง เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มียอดคงเหลือจำนวน 25,948.85 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.29 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปี ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.4

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะการวัดมูลค่ารายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลพินิจและข้อสมมติฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้การประเมินจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน และอัตราคิดลด

ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของบริษัทผู้ประเมินราคา และตรวจทานคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา

ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ดังนี้

- ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระ โดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้
  - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โดยประมาณการจากรายได้ค่าเช่าจ่าย และกำไรสุทธิ
  - อัตราการเติบโตของรายได้ โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตและเอกสารเกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด ซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

## วิธีการตรวจสอบ

- อัตราการให้เข้าพื้นที่ โดยตรวจสอบกับอัตรา  
การให้เข้าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต ซึ่ง  
อัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้
- อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด  
และเทียบกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรม  
เดียวกัน และอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่  
ยอมรับได้

ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน  
ในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสด  
ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ที่มี  
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า คำนวณด้วยอัตราคิดลด และ  
ตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี

จากการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้  
ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และ  
การใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนใน  
อสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วงที่ยอมรับได้

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

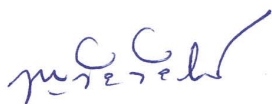
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้ และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการองค์กร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กร ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์โฮลดิ้งส์ เอบีเอส จำกัด



ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

|                                                     |          | พ.ศ. 2560             | พ.ศ. 2559             |
|-----------------------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
|                                                     | หมายเหตุ | บาท                   | บาท                   |
| <b>สินทรัพย์</b>                                    |          |                       |                       |
| เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุนในปี พ.ศ. 2560 :   |          |                       |                       |
| 26,538 ล้านบาท และ พ.ศ. 2559 : 13,458 ล้านบาท)      | 7        | 26,295,464,240        | 13,264,444,700        |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                      | 8, 14    | 787,127,513           | 285,655,648           |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                             | 9        | 356,935,839           | 246,295,256           |
| รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน                  |          | 236,641,260           | 25,314,028            |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน                           |          | 89,723,959            | 61,100,293            |
| สินทรัพย์อื่น                                       | 14       | 48,565,514            | 39,740,360            |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                 |          | <b>27,814,458,325</b> | <b>13,922,550,285</b> |
| <b>หนี้สิน</b>                                      |          |                       |                       |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า                |          | 106,364,972           | 8,689,614             |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้า                               |          | 882,438,127           | 373,344,535           |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ                  | 10, 14   | 7,506,847,410         | 3,845,622,973         |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                  | 14       | 169,841,858           | 139,874,552           |
| หนี้สินอื่น                                         |          | 49,645,943            | 14,032,445            |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                   |          | <b>8,715,138,310</b>  | <b>4,381,564,119</b>  |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                               |          | <b>19,099,320,015</b> | <b>9,540,986,166</b>  |
| <b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>                     |          |                       |                       |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                | 11       | 18,927,083,476        | 9,466,649,931         |
| กำไรสะสม                                            | 11       | 172,236,539           | 74,336,235            |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                               |          | <b>19,099,320,015</b> | <b>9,540,986,166</b>  |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)                        |          | 9.7248                | 9.8144                |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายปี (หน่วย) | 11       | 1,963,977,172         | 972,142,000           |

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 17 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

| ประเภทเงินลงทุน                                                   | ขนาดพื้นที่ | ราคาทุน                                                        |               | ราคายุติธรรม  |               | ร้อยละของ<br>ราคายุติธรรม |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------|
|                                                                   |             | บาท                                                            |               | บาท           |               |                           |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)                           |             |                                                                |               |               |               |                           |
| กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง |             |                                                                |               |               |               |                           |
| 1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2     | ที่ดิน      | แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร                   | 35-0-0 ไร่    | 1,088,210,522 | 1,043,000,000 | 3.97                      |
| 2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)       | ที่ดิน      | ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ        | 74-2-67 ไร่   | 1,389,338,537 | 1,451,800,000 | 5.52                      |
| 3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)       | ที่ดิน      | ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ       | 65-0-21.9 ไร่ | 1,928,819,867 | 1,880,000,000 | 7.15                      |
| 4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหกรณ์พิจิตร กม. 4)         | ที่ดิน      | ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ                      | 81-0-15.9 ไร่ | 2,504,966,196 | 2,451,100,000 | 9.32                      |
| 5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)                 | ที่ดิน      | ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา               | 69-0-16 ไร่   | 1,290,435,829 | 1,226,700,000 | 4.67                      |
| 6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)                    | ที่ดิน      | ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี                      | 34-3-12 ไร่   | 867,580,384   | 852,000,000   | 3.24                      |
| 7. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหกรณ์พิจิตร กม.5)          | ที่ดิน      | ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ                      | 66-2-85 ไร่   | 1,546,451,335 | 1,485,000,000 | 5.65                      |
| 8. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)                  | ที่ดิน      | แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร                   | 99-1-51 ไร่   | 2,662,108,324 | 2,639,000,000 | 10.04                     |
| 9. โครงการ Kao                                                    | ที่ดิน      | ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี                   | 46-3-81 ไร่   | 1,148,029,573 | 1,148,029,573 | 4.37                      |
| 10. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)             | ที่ดิน      | ตำบลพานทองหนองกะพะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี                   | 39-0-18 ไร่   | 1,085,027,951 | 1,085,027,951 | 4.13                      |
| 11. โครงการ Triumph                                               | ที่ดิน      | นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง | 29-3-91.2 ไร่ | 752,039,707   | 752,039,707   | 2.86                      |

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 17 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



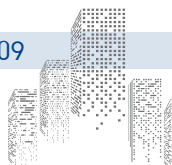
**ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินบริเวณหอ ปริเมียม ไทโร**  
**งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560**

| ประเภทเงินลงทุน                                                                                                                                                                               | ขนาดพื้นที่    | ราคาทุน<br>บาท | ราคายุติธรรม<br>บาท | ร้อยละของ<br>ราคายุติธรรม |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|---------------------------|
| <b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7) (ต่อ)</b>                                                                                                                                          |                |                |                     |                           |
| กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                             |                |                |                     |                           |
| 12. โครงการ Ducati                                                                                                                                                                            | 27-1-53.4 ไร่  | 772,040,176    | 772,040,176         | 2.94                      |
| 13. โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M                                                                                                                                                 | 83-0-81 ไร่    | 1,128,053,457  | 1,128,053,457       | 4.29                      |
| 14. โครงการ Healthcare                                                                                                                                                                        | 47-0-66 ไร่    | 1,797,042,056  | 1,797,042,056       | 6.83                      |
| 15. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (ไม่รวมอาคาร C และ M)                                                                                                             | 71-0-5.5 ไร่   | 1,127,051,694  | 1,127,051,694       | 4.29                      |
| 16. โครงการ DKSH บางปะอิน                                                                                                                                                                     | 30-2-53 ไร่    | 602,041,355    | 602,041,355         | 2.29                      |
| 17. โครงการ DSG                                                                                                                                                                               | 48-0-26.5 ไร่  | 1,402,036,239  | 1,402,036,239       | 5.33                      |
| 18. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)                                                                                                                                     | 50-0-46.25 ไร่ | 1,233,058,651  | 1,233,058,651       | 4.69                      |
| 19. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (อาคาร C และ M)                                                                                                                   | ไม่มี *        | 312,876,298    | 312,876,298         | 1.19                      |
| 20. โครงการ WHA Mega Logistics (ถ้าถูก)                                                                                                                                                       | 12-2-50.5 ไร่  | 588,412,570    | 588,412,570         | 2.24                      |
| 21. โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)                                                                                                                                                   | 25-3-32.4 ไร่  | 972,542,356    | 972,542,356         | 3.70                      |
| รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                 |                | 26,198,163,077 | 25,948,852,083      | 98.68                     |
| <b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>                                                                                                                                                                  |                |                |                     |                           |
| เงินลงทุนในกองทุนรวม                                                                                                                                                                          | ไม่มี          | 340,116,880    | 346,612,157         | 1.32                      |
| รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์                                                                                                                                                                      |                | 340,116,880    | 346,612,157         | 1.32                      |
| <b>รวมเงินลงทุน</b>                                                                                                                                                                           |                | 26,538,279,957 | 26,295,464,240      | 100.00                    |
| * โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และ M) ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับ โครงการที่ 15 WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา - ตราด กม.19) (ไม่รวมอาคาร C และ M) |                |                |                     |                           |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 17 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้                                                                                                                          |                |                |                     |                           |

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559**

| ประเภทเงินลงทุน                                                                                                                 | ขนาดพื้นที่   | ราคาทุน<br>บาท | ราคายุติธรรม<br>บาท | ร้อยละของ<br>ราคายุติธรรม |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------------|---------------------------|
| <b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)</b>                                                                                  |               |                |                     |                           |
| กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า                                                                  |               |                |                     |                           |
| 1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2<br>ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร            | 35-0-0 ไร่    | 1,088,210,522  | 1,051,000,000       | 7.92                      |
| 2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)<br>ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ  | 74-2-67 ไร่   | 1,389,338,537  | 1,442,400,000       | 10.87                     |
| 3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)<br>ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ | 65-0-21.9 ไร่ | 1,928,819,867  | 1,891,000,000       | 14.26                     |
| 4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4)<br>ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ                   | 81-0-15.9 ไร่ | 2,504,966,196  | 2,427,100,000       | 18.30                     |
| 5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)<br>ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา                   | 69-0-16 ไร่   | 1,290,435,829  | 1,224,700,000       | 9.23                      |
| 6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)<br>ที่ตั้ง ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี                             | 34-3-12 ไร่   | 867,580,384    | 838,000,000         | 6.32                      |
| 7. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)<br>ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ                             | 66-2-85 ไร่   | 1,546,451,335  | 1,546,451,335       | 11.66                     |
| 8. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)<br>ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร                         | 99-1-51 ไร่   | 2,662,108,324  | 2,662,108,324       | 20.07                     |
| รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                                                                   |               | 13,277,910,994 | 13,082,759,659      | 98.63                     |
| <b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>                                                                                                    |               |                |                     |                           |
| วันที่ครบกำหนด                                                                                                                  |               |                |                     |                           |
| ไม่มี                                                                                                                           |               | 180,000,000    | 181,685,041         | 1.37                      |
| รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์                                                                                                        |               | 180,000,000    | 181,685,041         | 1.37                      |
| รวมเงินลงทุน                                                                                                                    |               | 13,457,910,994 | 13,264,444,700      | 100.00                    |

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 17 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

|                                                               |          | พ.ศ. 2560            | พ.ศ. 2559           |
|---------------------------------------------------------------|----------|----------------------|---------------------|
|                                                               | หมายเหตุ | บาท                  | บาท                 |
| <b>รายได้จากการลงทุน</b>                                      |          |                      |                     |
| รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า                              |          | 1,001,941,603        | 648,473,041         |
| รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ                                   |          | 19,035,978           | 2,636,510           |
| รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ                  | 14       | 58,390,224           | 57,825,228          |
| รายได้ดอกเบี้ย                                                | 14       | 840,532              | 823,338             |
| <b>รวมรายได้</b>                                              |          | <b>1,080,208,337</b> | <b>709,758,117</b>  |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                                             |          |                      |                     |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ                                         | 13, 14   | 23,299,054           | 15,137,396          |
| ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน                                         | 13, 14   | 22,528,770           | 15,137,396          |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                        | 13       | 4,185,929            | 3,112,425           |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์                             | 13, 14   | 21,699,646           | 10,100,727          |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                                | 15       | 104,522,353          | 70,274,357          |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                                          |          | <b>176,235,752</b>   | <b>113,762,301</b>  |
| <b>รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>         |          | <b>903,972,585</b>   | <b>595,995,816</b>  |
| <b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>                                   |          |                      |                     |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                                  |          | 176,307,225          | 120,811,380         |
| <b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>                                 |          | <b>727,665,360</b>   | <b>475,184,436</b>  |
| <b>รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>                    |          |                      |                     |
| รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน                             |          | 343,649              | -                   |
| รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน       | 7, 11    | (49,500,303)         | (95,380,449)        |
| <b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>                       |          | <b>(49,156,654)</b>  | <b>(95,380,449)</b> |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b> |          | <b>678,508,706</b>   | <b>379,803,987</b>  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 17 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

|                                                               |          | พ.ศ. 2560             | พ.ศ. 2559            |
|---------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|----------------------|
|                                                               | หมายเหตุ | บาท                   | บาท                  |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b> |          |                       |                      |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                        |          | 727,665,360           | 475,184,436          |
| รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน                             | 11       | 343,649               | -                    |
| รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน       | 7, 11    | (49,500,303)          | (95,380,449)         |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b> |          | <b>678,508,706</b>    | <b>379,803,987</b>   |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                          | 11       | -                     | 3,104,720,000        |
| ออกหน่วยทรัสต์ใหม่                                            | 11       | 9,591,089,430         | -                    |
| จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน                           | 11       | (130,655,885)         | (140,803,376)        |
| จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน                                          | 12       | (580,608,402)         | (345,125,484)        |
| <b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>               |          | <b>9,558,333,849</b>  | <b>2,998,595,127</b> |
| สินทรัพย์สุทธิต้นปี                                           |          | 9,540,986,166         | 6,542,391,039        |
| <b>สินทรัพย์สุทธิปลายปี</b>                                   |          | <b>19,099,320,015</b> | <b>9,540,986,166</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 17 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

|                                                                 |          | พ.ศ. 2560       | พ.ศ. 2559       |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|
|                                                                 | หมายเหตุ | บาท             | บาท             |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                           |          |                 |                 |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี            |          | 678,508,706     | 379,803,987     |
| รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน |          |                 |                 |
| ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน          |          |                 |                 |
| ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                  | 7        | (3,107,252,083) | (4,208,559,659) |
| ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์                                       | 7        | (200,000,000)   | (100,000,000)   |
| ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์                                        |          | 40,075,889      | -               |
| รายได้ค่ารับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น                      |          | (19,699,356)    | (12,338,859)    |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน(เพิ่มขึ้น)ลดลง                        |          | (28,623,666)    | 13,062,565      |
| สินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง                                    |          | 9,662,375       | (22,631,958)    |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น(ลดลง)             |          | (25,817,113)    | 1,734,407       |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น                                  |          | 52,358,956      | 133,453,044     |
| ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายลดลง                                           |          | (8,700,171)     | (44,163,879)    |
| หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น                                            |          | 5,704,591       | 8,594,562       |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง                                     | 9        | 64,851,878      | 41,591,238      |
| กำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน                                     |          | (343,649)       | -               |
| รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน         | 7, 11    | 49,500,303      | 95,380,449      |
| ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย                                 |          | 176,307,225     | 120,811,380     |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน                              |          | (2,313,466,115) | (3,593,262,723) |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                           |          |                 |                 |
| เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์                                   | 11       | -               | 3,104,720,000   |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน                          | 10       | 3,747,100,000   | 1,250,000,000   |
| เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์                | 9        | (175,492,461)   | (108,478,734)   |
| เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน                | 10       | (100,036,550)   | (41,400,000)    |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน                         | 10       | (513,700,000)   | -               |
| เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย                       |          | (142,263,597)   | (100,428,859)   |
| เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน                       | 11       | (130,655,885)   | (140,803,376)   |
| เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน                                      | 12       | (580,608,402)   | (345,125,484)   |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน                             |          | 2,104,343,105   | 3,618,483,547   |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ              |          | (209,123,010)   | 25,220,824      |
| เงินสดได้รับมาจากกองทุนรวมฯ                                     | 19       | 710,594,875     | -               |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี                             |          | 285,655,648     | 260,434,824     |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี                            | 8        | 787,127,513     | 285,655,648     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 17 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

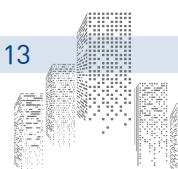
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิบบิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

|                                                                              | วันที่ 8 ธันวาคม<br>พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้ง<br>กองทรัสต์) ถึงวันที่ |                         |                         |                         |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                              | 31 ธันวาคม<br>พ.ศ. 2560                                           | 31 ธันวาคม<br>พ.ศ. 2559 | 31 ธันวาคม<br>พ.ศ. 2558 | 31 ธันวาคม<br>พ.ศ. 2557 |
|                                                                              | บาท                                                               | บาท                     | บาท                     | บาท                     |
| <b>ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)</b>                                       |                                                                   |                         |                         |                         |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด/ปี                                                | 9.8144                                                            | 9.8876                  | 10.0215                 | -                       |
| <u>บวก</u> ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์                                  | -                                                                 | -                       | -                       | 10.0000                 |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมลงทุน :                                          |                                                                   |                         |                         |                         |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                                       | 0.6886                                                            | 0.8272                  | 0.9281                  | 0.0215                  |
| รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน                                            | 0.0003                                                            | -                       | 0.0007                  | -                       |
| รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน                      | (0.0468)                                                          | (0.1660)                | (0.4196)                | -                       |
| <u>หัก</u> จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน                               | (0.1344)                                                          | (0.2128)                | (0.3667)                | -                       |
| <u>หัก</u> จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน                                              | (0.5973)                                                          | (0.5216)                | (0.2764)                | -                       |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น                                    | (0.0896)                                                          | (0.0732)                | (0.1339)                | 0.0215                  |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี                                               | 9.7248                                                            | 9.8144                  | 9.8876                  | 10.0215                 |
| <b>อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)</b> | 6.11                                                              | 5.64                    | 3.52                    | 0.22                    |
| <b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ</b>           |                                                                   |                         |                         |                         |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี (บาท)                                         | 19,099,320,015                                                    | 9,540,986,166           | 6,542,391,039           | 3,114,601,892           |
| อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)    | (1.59)                                                            | (1.69)                  | (1.59)                  | (0.15)                  |
| อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ย                     |                                                                   |                         |                         |                         |
| ระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)                                                       | 9.73                                                              | 10.54                   | 9.85                    | 0.46                    |
| อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน                     |                                                                   |                         |                         |                         |
| ระหว่างงวด/ปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)*            | 114.88                                                            | 61.76                   | 137.36                  | 141.47                  |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (บาท)                                | 11,098,133,320                                                    | 6,736,364,316           | 3,375,622,773           | 3,114,601,892           |

**ข้อมูลเพิ่มเติม**

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด/ปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 17 ถึง 43 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

---

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 กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

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

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

## 2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกัน หรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

### 2.2 การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามการปรับปรุงมาตรฐานบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความที่เกี่ยวข้องที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ ไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันกับธนาคาร กองทรัสต์ฯ กำหนดรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งได้แก่เงินฝากสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 3 เดือน หรือน้อยกว่านั้นนับแต่วันที่ได้นำ

### 2.4 เงินลงทุน

#### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป

การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

การเปลี่ยนแปลงในราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

#### เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบดุลด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.5 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

### 2.6 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

### 2.7 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าธุรกรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### 2.8 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ณ วันสิ้นปี

ค่าเช่าที่ดินจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา รายจ่ายที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าที่ดินแสดงไว้เป็น “ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย” ณ วันสิ้นปี

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

---

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

### 2.10 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

## 3. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และการผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

---

### 3. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (ต่อ)

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้ (ต่อ)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

### 4. การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชี และข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไปมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

## 5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

## 6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

### 6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กองทรัสต์ฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อและความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

#### 6.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

#### 6.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวที่สำคัญ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีลูกค้าที่มีฐานะการเงินดี และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

## 6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

### 6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

#### 6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

### 6.2 การวัดมูลค่ายุติธรรม

#### การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทรัสต์ฯ จะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ข้อมูลระดับที่ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ข้อมูลระดับที่ 2 : ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ข้อมูลระดับที่ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.2 การวัดมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

การประมาณการมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

|                            | ระดับที่ 1           | ระดับที่ 2 | ระดับที่ 3            | รวม                   |
|----------------------------|----------------------|------------|-----------------------|-----------------------|
|                            | บาท                  | บาท        | บาท                   | บาท                   |
| <b>สินทรัพย์</b>           |                      |            |                       |                       |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์      |                      |            |                       |                       |
| - เงินลงทุนในกองทุนรวม     | - 346,612,157        | -          | -                     | 346,612,157           |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | -                    | -          | 25,948,852,083        | 25,948,852,083        |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>        | <b>- 346,612,157</b> | <b>-</b>   | <b>25,948,852,083</b> | <b>26,295,464,240</b> |

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

เงินลงทุนในกองทุนรวมซึ่งมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 วัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2 ได้มีการวิเคราะห์ทุกวันทั้งในรายงานการสอบทานข้อมูล โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยใช้ข้อมูลที่สังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณจากราคาตลาด) สำหรับการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินนั้น

6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.2 การวัดมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

|                                                             | เงินลงทุนใน<br>อสังหาริมทรัพย์<br>บาท |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| ยอดต้นงวดวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560                          | 13,082,759,659                        |
| รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมฯ (หมายเหตุ 19) | 9,813,000,000                         |
| ค่าใช้จ่ายทางตรงในการโอนรับอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมฯ     | 362,208                               |
| ลงทุนเพิ่มระหว่างปี                                         | 3,106,889,875                         |
| รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน     | (54,159,659)                          |
| ยอดปลายงวดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560                       | 25,948,852,083                        |

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 ถึง 10.00 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

|                                                                   | เงินลงทุนใน<br>อสังหาริมทรัพย์ | เงินลงทุนใน<br>หลักทรัพย์ | รวม            |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
|                                                                   | บาท                            | บาท                       | บาท            |
| วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559                                         | 8,970,982,409                  | 80,283,081                | 9,051,265,490  |
| ลงทุนเพิ่ม                                                        | 4,208,559,659                  | 100,000,000               | 4,308,559,659  |
| รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ<br>วัดค่าเงินลงทุน | (96,782,409)                   | 1,401,960                 | (95,380,449)   |
| วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559                                       | 13,082,759,659                 | 181,685,041               | 13,264,444,700 |
| วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560                                         | 13,082,759,659                 | 181,685,041               | 13,264,444,700 |
| ลงทุนเพิ่ม                                                        | 3,106,889,875                  | 200,000,000               | 3,306,889,875  |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับโอนจากกองทุนรวมฯ<br>(หมายเหตุ 19)    | 9,813,000,000                  | -                         | 9,813,000,000  |
| ค่าใช้จ่ายทางตรงในการรับโอนอสังหาริมทรัพย์<br>จากกองทุนรวมฯ       | 362,208                        | -                         | 362,208        |
| ขายเงินลงทุน                                                      | -                              | (39,732,240)              | (39,732,240)   |
| รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ<br>วัดค่าเงินลงทุน | (54,159,659)                   | 4,659,356                 | (49,500,303)   |
| วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560                                       | 25,948,852,083                 | 346,612,157               | 26,295,464,240 |

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคาร โรงงานและสำนักงาน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมิน/สอบทานราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของ  
 กองทรัสต์ฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมิน/สอบทานราคาทำให้เงินลงทุนใน  
 อสังหาริมทรัพย์มีราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เท่ากับ 25,948.85 ล้านบาท และทำให้มีรายการขาดทุน  
 สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 54.16 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

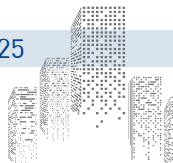
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแบบฉาบผิวขอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

| ชื่อผู้ถือ | โครงการ                                                      | เนื้อที่ดิน<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) | รูปแบบ<br>การลงทุนที่ดิน | รูปแบบการลงทุนอาคาร/<br>สิ่งปลูกสร้าง                    | พื้นที่เช่าอาคาร/<br>พื้นที่ใช้สอย<br>(ตารางเมตร) | พื้นที่เช่าส่วน<br>หลังคา<br>(ตารางเมตร) | วันที่ซื้อที่ดินหรือ<br>วันสอบทานครั้งก่อน | ราคาซื้อราคาสอบ<br>ทานครั้งก่อน<br>(บาท) | วันประเมิน/<br>สอบทานราคาล่าสุด | ราคาประเมิน/<br>สอบทานล่าสุด<br>(บาท) | รายการกำไร(ขาดทุน)<br>ที่ยังไม่เกิดขึ้น<br>(บาท) |
|------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1)         | โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA อาคารระบั้ง Phase 1 and Phase 2 | 35-0-0                           | กรรมสิทธิ์               | - อาคารคลังสินค้าพร้อม<br>สำนักงาน 1 หลัง                | 35,092.97                                         | -                                        | 31 มีนาคม พ.ศ. 2559                        | 1,051,000,000                            | 1 มีนาคม พ.ศ. 2560              | 1,043,000,000                         | (8,000,000)                                      |
| 2)         | โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-สวนดก กม. 18)    | 74-2-47                          | สิทธิการเช่า             | - อาคารคลังสินค้า 17 แห่ง                                | 72,179.48                                         | 23,976.30                                | 30 มีนาคม พ.ศ. 2559                        | 1,442,400,000                            | 1 มีนาคม พ.ศ. 2560              | 1,451,800,000                         | 9,400,000                                        |
| 3)         | โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-สวนดก กม. 23)    | 65-0-21.9                        | กรรมสิทธิ์               | - อาคารคลังสินค้าพร้อม<br>สำนักงาน 3 หลัง                | 59,835.00                                         | 50,641.04                                | 30 มีนาคม พ.ศ. 2559                        | 1,891,000,000                            | 1 มีนาคม พ.ศ. 2560              | 1,880,000,000                         | (11,000,000)                                     |
| 4)         | โครงการ WHA Mega Logistics Center (ขาทางพิชิต กม.4)          | 81-0-15.9                        | กรรมสิทธิ์               | - อาคารคลังสินค้าพร้อม<br>สำนักงาน 5 หลัง                | 80,745.55                                         | 68,384.20                                | 2 มีนาคม พ.ศ. 2559                         | 2,427,100,000                            | 1 มีนาคม พ.ศ. 2560              | 2,451,100,000                         | 24,000,000                                       |
| 5)         | โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61)                | 69-0-16                          | สิทธิการเช่า             | - อาคารคลังสินค้าพร้อม<br>สำนักงาน 5 หลัง                | 61,182.00                                         | 26,472.05                                | 3 มีนาคม พ.ศ. 2559                         | 1,224,700,000                            | 1 มีนาคม พ.ศ. 2560              | 1,226,700,000                         | 2,000,000                                        |
| 6)         | โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)                  | 34-3-12                          | กรรมสิทธิ์               | - อาคารคลังสินค้าพร้อม<br>สำนักงาน 3 หลัง                | 32,986.00                                         | -                                        | 4 มีนาคม พ.ศ. 2559                         | 838,000,000                              | 1 มีนาคม พ.ศ. 2560              | 852,000,000                           | 14,000,000                                       |
| 7)         | โครงการ WHA Mega Logistics Center (ขาทางพิชิต กม.5)          | 66-2-85                          | สิทธิการเช่า             | - อาคารคลังสินค้าพร้อม<br>สำนักงาน 5 หลัง<br>- สถานจอดรถ | 66,409.90                                         | 50,143.60                                | 7 ธันวาคม พ.ศ. 2559                        | 1,546,451,335                            | 1 มีนาคม พ.ศ. 2560              | 1,485,000,000                         | (61,451,335)                                     |
| 8)         | โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถาดกระเบื้อง)             | 99-1-51                          | กรรมสิทธิ์               | - อาคารคลังสินค้าพร้อม<br>สำนักงาน 8 หลัง<br>- สถานจอดรถ | 96,460.00                                         | 59,986.30                                | 7 ธันวาคม พ.ศ. 2559                        | 2,662,108,324                            | 1 มีนาคม พ.ศ. 2560              | 2,639,000,000                         | (23,108,324)                                     |



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแบบผิวเช่าฟรีเหมียว โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้ (ต่อ)

| รายการ                                                                               | เนื้อที่ดิน<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) | รูปแบบ<br>การลงทุนที่ดิน | รูปแบบการลงทุนอาคาร/<br>สิ่งปลูกสร้าง                                                            | พื้นที่อาคาร/<br>พื้นที่ใช้สอย<br>(ตารางเมตร) | พื้นที่เช่าส่วน<br>หลังคา<br>(ตารางเมตร) | วันที่ซื้อที่ดิน/<br>วันสอบทานครั้งก่อน | ราคาซื้อ/ราคาสอบ<br>ทานครั้งก่อน<br>(บาท) | วันประเมิน/<br>สอบทานราคาครั้งสุดท้าย | ราคาประเมิน/<br>สอบทานล่าสุด<br>(บาท) | รายการกำไร(ขาดทุน)<br>ที่ยังไม่เกิดขึ้น<br>(บาท) |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|
| รับโอนของทุนรวมฯ                                                                     |                                  |                          |                                                                                                  |                                               |                                          |                                         |                                           |                                       |                                       |                                                  |
| 9) โครงการอาคารคลังสินค้า Koo                                                        | 46-3-81                          | กรรมสิทธิ์               | - อาคารคลังสินค้าพร้อม<br>สำนักงาน 3 หลัง                                                        | 42,310.44                                     | -                                        | 29 พฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2560               | 1,148,029,573                             | -                                     | -                                     | -                                                |
| 10) โครงการ WHA Mega Logistics (พานอง ขตบุรี)                                        | 39-0-18                          | กรรมสิทธิ์               | - อาคารคลังสินค้า 3 หลัง                                                                         | 38,565.00                                     | -                                        | 29 พฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2560               | 1,085,027,951                             | -                                     | -                                     | -                                                |
| 11) โครงการอาคารโรงงาน Triumph                                                       | 29-3-91.2                        | กรรมสิทธิ์               | - อาคารโรงงานพร้อม<br>สำนักงาน 1 หลัง                                                            | 14,320.80                                     | -                                        | 29 พฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2560               | 752,039,707                               | -                                     | -                                     | -                                                |
| 12) โครงการอาคารโรงงาน Duacat                                                        | 27-1-53.4                        | กรรมสิทธิ์               | - อาคารโรงงานพร้อม<br>สำนักงาน 1 หลัง                                                            | 20,285.00                                     | -                                        | 29 พฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2560               | 772,040,176                               | -                                     | -                                     | -                                                |
| 13) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH Consumer (เขต DKSH 3M)                               | 83-0-81                          | สิทธิการเช่า             | - อาคารคลังสินค้า 41 หลัง<br>- อาคารสำนักงาน 1 หลัง<br>- อาคารคลังสินค้าพร้อม<br>สำนักงาน 1 หลัง | 73,022.44                                     | -                                        | 29 พฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2560               | 1,128,053,457                             | -                                     | -                                     | -                                                |
| 14) โครงการอาคารคลังสินค้า Healthcare                                                | 47-0-66                          | กรรมสิทธิ์               | - อาคารคลังสินค้า 2 หลัง                                                                         | 52,706.84                                     | -                                        | 29 พฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2560               | 1,797,042,056                             | -                                     | -                                     | -                                                |
| 15) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)<br>(ไม่รวมอาคาร C และ M) | 71-0-5.5                         | สิทธิการเช่า<br>ที่ดิน   | - อาคารคลังสินค้าและ<br>อาคารโรงงาน 12 หลัง -<br>ถนนอโศกธรรมา                                    | 57,486.18                                     | -                                        | 29 พฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2560               | 1,127,051,694                             | -                                     | -                                     | -                                                |
| 16) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH บายะอิน                                              | 30-2-53                          | กรรมสิทธิ์               | - อาคารคลังสินค้าพร้อม<br>สำนักงาน 1 หลัง                                                        | 36,000.00                                     | -                                        | 29 พฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2560               | 602,041,355                               | -                                     | -                                     | -                                                |
| 17) โครงการ DSG                                                                      | 48-0-26.5                        | กรรมสิทธิ์               | - อาคารโรงงานสำนักงาน<br>และคลังสินค้า<br>จำนวน 1 หลัง                                           | 55,372.40                                     | -                                        | 29 พฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2560               | 1,402,036,239                             | -                                     | -                                     | -                                                |

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับเบิลเอหอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

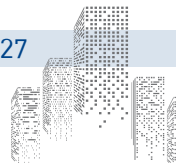
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้ (ต่อ)

| ทรัพย์สินที่ออกขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมครั้งที่ 3 | โครงการ                                                                    | เนื้อที่ดิน<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) | รูปแบบ<br>การลงทุนที่ดิน | รูปแบบการลงทุนอาคาร/<br>สิ่งปลูกสร้าง                     | พื้นที่อาคาร/<br>พื้นที่ใช้สอย<br>(ตารางเมตร) | พื้นที่เช่า ส่วน<br>หลังคา<br>(ตารางเมตร) | วันที่ซื้อสินทรัพย์/<br>วันครบกำหนดชำระก่อน | ราคาซื้อราคาต่อ<br>หน่วยก่อน<br>(บาท) | วันประเมิน/<br>สอบทานราคาต่อ<br>หน่วย | ราคาประเมิน/<br>สอบทานต่อ<br>หน่วยล่าสุด<br>(บาท) | รายการกำไร(ขาดทุน)<br>ที่ยังไม่เกิดขึ้น<br>(บาท) |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 18)                                           | โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหภาพฟิจิตี กม. 3)                      | 50-0-46.25                       | สิทธิการเช่า             | - อาคารคลังสินค้าพร้อม<br>สำนักงาน 5 หลัง<br>- ลานจอดรถ   | 49,593.00                                     | 37,303.80                                 | 29 พฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2560                   | 1,233,058,651                         | -                                     | -                                                 | -                                                |
| 19)                                           | โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)<br>(อาคาร C และ M) | ไม่มี *                          | -                        | - อาคารคลังสินค้าพร้อม<br>สำนักงาน 2 หลัง                 | 14,099.56                                     | -                                         | 29 พฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2560                   | 312,876,298                           | -                                     | -                                                 | -                                                |
| 20)                                           | โครงการ WHA Mega Logistics (อู่จุกาก)                                      | 125-50.5                         | กรรมสิทธิ์               | - อาคารโรงงานห้องเย็น<br>และสำนักงาน 1 หลัง<br>- ลานจอดรถ | 12,169.64                                     | -                                         | 29 พฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2560                   | 588,412,570                           | -                                     | -                                                 | -                                                |
| 21)                                           | โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)                                    | 253-32.4                         | กรรมสิทธิ์               | - อาคารโรงงานพร้อม<br>สำนักงาน 1 หลัง                     | 16,469.00                                     | -                                         | 29 พฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2560                   | 972,542,356                           | -                                     | -                                                 | -                                                |
| รวม                                           |                                                                            |                                  |                          |                                                           |                                               |                                           |                                             |                                       |                                       |                                                   | รวมกำไร(ขาดทุน)<br>ที่ยังไม่เกิดขึ้น<br>(บาท)    |
| รวม                                           |                                                                            |                                  |                          |                                                           |                                               |                                           |                                             |                                       |                                       |                                                   | รวมกำไร(ขาดทุน)<br>ที่ยังไม่เกิดขึ้น<br>(บาท)    |

รวมกำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (54,159,659)

\* โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (อาคาร C และ M) ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับโครงการที่ 15 WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (ไม่รวมอาคาร C และ M)



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์ทางการเงิน และกำไร(ขาดทุน)ในงบกำไรขาดทุนตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ  
 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

|                                          | พ.ศ. 2560       |
|------------------------------------------|-----------------|
|                                          | ล้านบาท         |
|                                          | เพิ่มขึ้น(ลดลง) |
| อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5            | (495)           |
| อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5                 | 522             |
| อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 | (285)           |
| อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5      | 331             |

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด  
 ดังต่อไปนี้

|                                    | พ.ศ. 2560   |                        | พ.ศ. 2559   |                        |
|------------------------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|
|                                    | เงินต้น     | อัตราดอกเบี้ย<br>ต่อปี | เงินต้น     | อัตราดอกเบี้ย<br>ต่อปี |
|                                    | บาท         | ร้อยละ                 | บาท         | ร้อยละ                 |
| เช็คในมือ                          | 3,456,125   | -                      | -           | -                      |
| ธนาคาร                             |             |                        |             |                        |
| เงินฝากประเภทออมทรัพย์             |             |                        |             |                        |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)      | 783,648,455 | 0.37                   | 285,646,970 | 0.37                   |
| ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) | 2,002       | 0.10                   | 400         | 0.10                   |
| เงินฝากประเภทกระแสรายวัน           |             |                        |             |                        |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)      | 20,931      | -                      | 8,278       | -                      |
| รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด  | 787,127,513 |                        | 285,655,648 |                        |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

9. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างปีแสดงได้ ดังนี้

|                       | พ.ศ. 2560    | พ.ศ. 2559    |
|-----------------------|--------------|--------------|
|                       | บาท          | บาท          |
| ยอดต้นปี              | 246,295,256  | 179,407,760  |
| การเพิ่มขึ้นระหว่างปี | 175,492,461  | 108,478,734  |
| ตัดจำหน่ายระหว่างปี   | (64,851,878) | (41,591,238) |
| ยอดปลายปี             | 356,935,839  | 246,295,256  |

10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 7,714 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 : 3,970 ล้านบาท) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินสองแห่ง เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก และ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินหลัก (Refinance) โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,470 ล้านบาท ระยะเวลารวมของเงินกู้ยืมไม่เกิน 12 ปี โดยได้รับยกเว้นการชำระคืนเงินต้น 5 ปีแรก และมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2569 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-2.00 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 6 ถึง 12 อยู่ที่ร้อยละ MLR +/- ส่วนต่างที่จะตกลงกันในอนาคต และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนด

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินสองแห่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ/หรือ ใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,400 ล้านบาท ระยะเวลารวมของเงินกู้ยืมไม่เกิน 10 ปี โดยได้รับยกเว้นการชำระคืนเงินต้น 5 ปีแรก และมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-1.5 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 6 ถึง 10 อยู่ที่ร้อยละ MLR +/- ส่วนต่างที่จะตกลงกันในอนาคต และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนด

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

#### 10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ (ต่อ)

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,350 ล้านบาท ระยะเวลารวมของเงินกู้ยืมไม่เกิน 5 ปี และมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 6 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-1.5 ต่อปี และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนด

เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทุนรวมฯ ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ฯ จากการแปลงสภาพกองทุนรวมฯ และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 4,061 ล้านบาท ระยะเวลารวมของเงินกู้ยืมไม่เกิน 5 ปี และมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-1.5 ต่อปี และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนด

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ (หมายเหตุ 7)
- 2) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 7)
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในการรับเงินตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดิน
- 5) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ (ต่อ)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีรายละเอียดต่อไปนี้

|                                                         | พ.ศ. 2560     |                | พ.ศ. 2559     |                |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                         | ราคาตามบัญชี  | มูลค่ายุติธรรม | ราคาตามบัญชี  | มูลค่ายุติธรรม |
|                                                         | บาท           | บาท            | บาท           | บาท            |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน                              | 7,714,400,000 |                | 3,970,000,000 |                |
| หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจาก<br>สถาบันการเงินรอตัดจ่าย | (207,552,590) |                | (124,377,027) |                |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ                      | 7,506,847,410 | 7,506,847,410  | 3,845,622,973 | 3,845,622,973  |

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบดุลร้อยละ 3.79 ถึงร้อยละ 4.28 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 : ร้อยละ 4.07 ถึงร้อยละ 4.60)

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

|                                       | พ.ศ. 2560     | พ.ศ. 2559     |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
|                                       | บาท           | บาท           |
| ครบกำหนดภายใน 5 ปี                    | 5,078,543,480 | 1,295,541,770 |
| ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี | 2,635,856,520 | 2,674,458,230 |
|                                       | 7,714,400,000 | 3,970,000,000 |

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560**

**10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ (ต่อ)**

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

|                                                          | พ.ศ. 2560     | พ.ศ. 2559     |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                          | บาท           | บาท           |
| ยอดต้นปี                                                 | 3,845,622,973 | 2,629,296,443 |
| การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน                            | 3,747,100,000 | 1,250,000,000 |
| รับโอนมาจากกองทุนรวมฯ                                    | 511,000,000   | -             |
| จ่ายคืนเงินกู้ยืม                                        | (513,700,000) | -             |
| <u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน        | (100,036,550) | (41,400,000)  |
| <u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจ่าย | 16,860,987    | 7,726,530     |
| ยอดปลายปี                                                | 7,506,847,410 | 3,845,622,973 |

**วงเงินกู้ยืม**

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

|                        | พ.ศ. 2560   | พ.ศ. 2559   |
|------------------------|-------------|-------------|
|                        | บาท         | บาท         |
| อัตราดอกเบี้ยลอยตัว    |             |             |
| - ครบกำหนดไม่เกิน 1 ปี | 450,000,000 | 200,000,000 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

11. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 1,963,977,172 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.2861 บาท และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 972,142,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.4205 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

|                                         | พ.ศ. 2560            |                  | พ.ศ. 2559            |                  |
|-----------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                         | จำนวนหน่วย<br>ทรัสต์ | จำนวนเงิน<br>บาท | จำนวนหน่วย<br>ทรัสต์ | จำนวนเงิน<br>บาท |
| หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน                 |                      |                  |                      |                  |
| ออกจำหน่ายและชำระแล้ว                   | 1,963,977,172        | 18,927,083,476   | 972,142,000          | 9,466,649,931    |
| ยอดต้นปี                                | 972,142,000          | 9,466,649,931    | 661,670,000          | 6,502,733,307    |
| ออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์                   | -                    | -                | 310,472,000          | 3,104,720,000    |
| หน่วยทรัสต์ออกเพิ่มเพื่อรับโอนสินทรัพย์ |                      |                  |                      |                  |
| และหนี้สินจากกองทุนรวมฯ                 | 991,835,172          | 9,591,089,430    | -                    | -                |
| การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์                  | -                    | (130,655,885)    | -                    | (140,803,376)    |
| ยอดปลายปี                               | 1,963,977,172        | 18,927,083,476   | 972,142,000          | 9,466,649,931    |

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0124 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 12,054,561 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2560

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2560 ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0740 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 71,938,508 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2560

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0240 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 23,331,408 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

11. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ต่อ)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2560 ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0240 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 23,331,408 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

|                                                                            | พ.ศ. 2560     | พ.ศ. 2559     |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                            | บาท           | บาท           |
| ยอดต้นปี                                                                   | 74,336,235    | 39,657,732    |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                                     | 727,665,360   | 475,184,436   |
| รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน                                          | 343,649       | -             |
| รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน<br>(หมายเหตุ 7) | (49,500,303)  | (95,380,449)  |
| จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุ 12)                                         | (580,608,402) | (345,125,484) |
| ยอดปลายปี                                                                  | 172,236,539   | 74,336,235    |

12 ผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 มีดังต่อไปนี้

| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงานสำหรับงวด                         | วันที่จ่าย             | อัตราต่อ<br>หน่วยทรัสต์<br>บาท | รวมเป็นเงิน<br>บาท |
|----------|-------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------|
| 1        | 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 | 22 มีนาคม พ.ศ. 2560    | 0.0741                         | 72,034,225         |
| 2        | 1 มกราคม พ.ศ. 2560 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2560      | 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2560   | 0.1205                         | 117,140,677        |
| 3        | 1 เมษายน พ.ศ. 2560 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560    | 23 สิงหาคม พ.ศ. 2560   | 0.1705                         | 165,729,853        |
| 4        | 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 - 30 กันยายน พ.ศ. 2560      | 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 | 0.1705                         | 165,729,853        |
| 5        | 1 ตุลาคม พ.ศ. 2560 - 31 ตุลาคม พ.ศ. 2560        | 12 ธันวาคม พ.ศ. 2560   | 0.0617                         | 59,973,794         |
|          |                                                 |                        |                                | 580,608,402        |

### 13. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

#### ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

#### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

#### ค่าธรรมเนียมทรัสต์

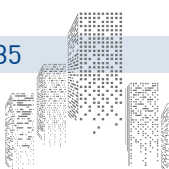
ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

#### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

#### ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายปีตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

---

14. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคล ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียง ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ แต่ละรายการ กองทรัสต์ฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ
- ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ

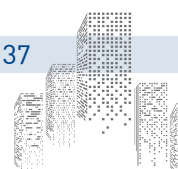
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560**

**14. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)**

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

**ก) รายได้และค่าใช้จ่าย**

|                                                    | พ.ศ. 2560  | พ.ศ. 2559  |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                    | บาท        | บาท        |
| <b>รายได้</b>                                      |            |            |
| <u>รายได้เช่าเช่าและค่าบริการสัญญาตกลงกระทำการ</u> |            |            |
| บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)     | 58,390,224 | 57,825,228 |
| <u>รายได้ดอกเบี้ย</u>                              |            |            |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                       | 840,530    | 823,338    |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                                  |            |            |
| <u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>                       |            |            |
| บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด | 23,299,054 | 15,137,396 |
| <u>ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)</u>      |            |            |
| บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด       | 22,528,770 | 15,137,396 |
| <u>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</u>           |            |            |
| บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)     | 21,699,646 | 10,100,727 |



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560**

**14. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)**

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

**ข) ยอดคงเหลือ**

|                                                    | พ.ศ. 2560     | พ.ศ. 2559     |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                    | บาท           | บาท           |
| <u>เงินฝากธนาคาร</u>                               |               |               |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                       | 783,669,386   | 285,655,248   |
| <u>สินทรัพย์อื่น</u>                               |               |               |
| บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)     | 35,775,278    | 18,403,409    |
| <u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>                          |               |               |
| บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด | 14,080,902    | 14,347,757    |
| บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)     | 1,792,471     | 1,255,788     |
| บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด       | 5,075,932     | 3,057,598     |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                       | 100,036,550   | 81,923,963    |
| <u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ</u>          |               |               |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                       | 4,997,100,000 | 1,250,000,000 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

15. ค่าใช้จ่ายอื่น

|                                             | พ.ศ. 2560   | พ.ศ. 2559  |
|---------------------------------------------|-------------|------------|
|                                             | บาท         | บาท        |
| ค่าเช่าที่ดิน                               | 23,977,974  | 15,468,142 |
| ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์คัดจำหน่าย | 64,851,878  | 41,591,238 |
| ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ                 | 3,225,879   | 1,909,502  |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                              | 12,466,622  | 11,305,475 |
| รวมค่าใช้จ่ายอื่น                           | 104,522,353 | 70,274,357 |

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมเป็นจำนวน 13,080 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 114.88 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

17. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงาน ได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

18. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าไปทำสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าที่ดิน ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่ามีดังนี้

|              | พ.ศ. 2560     | พ.ศ. 2559     |
|--------------|---------------|---------------|
|              | บาท           | บาท           |
| ไม่เกิน 1 ปี | 79,976,141    | 35,859,284    |
| 2 - 5 ปี     | 327,060,266   | 151,305,318   |
| มากกว่า 5 ปี | 2,062,703,174 | 1,137,587,171 |
| รวม          | 2,469,739,581 | 1,324,751,773 |

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560**

**19. การได้มาซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนต์แควร์เฮาส์ ฟันด์ โดยการออกหน่วยทรัสต์ใหม่**

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดจากกองทุนรวมฯ โดยการออกหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ฯ ในอัตราส่วน 1 หน่วยกองทุนรวมฯ ต่อ 1.0562 หน่วยกองทรัสต์ฯ โดยสินทรัพย์สุทธิที่บริษัทรับโอนมาจะรับรู้โดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมสินทรัพย์สุทธิที่บริษัทรับโอนมา ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 มีดังนี้

|                                      | บาท           |
|--------------------------------------|---------------|
| <b>สินทรัพย์</b>                     |               |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์           | 9,813,000,000 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด       | 710,594,875   |
| รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน   | 191,627,875   |
| สินทรัพย์อื่น                        | 18,487,529    |
| <b>หนี้สิน</b>                       |               |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | (123,492,470) |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้า                | (456,734,636) |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ   | (511,000,000) |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                   | (50,511,874)  |
| หนี้สินอื่น                          | (881,869)     |
| สินทรัพย์ที่สามารถระงับได้ - สุทธิ   | 9,591,089,430 |

**20. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบดุล**

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้

- อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของกองทุนทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0115 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 22.59 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2561
- อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และกำไรสะสม ในอัตรา 0.0865 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 169.88 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2561



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