



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust

2561  
รายงานประจำปี

# สารบัญ

1. กองทรัสต์	16
2. ทรัสต์	18
3. โครงสร้างของกองทรัสต์	19
4. ผู้จัดการกองทรัสต์	20
5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	41
6. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	49
7. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	51
8. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	55
9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	57
10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	65
11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	71
12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์	72
13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด	73
14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	75
15. รายงานความเห็นของทรัสต์	83
16. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์	84

เอกสารแนบ

งบการเงิน ประจำปี 2561

92

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี)



## สารจากคณะกรรมการบริษัท

ด๊อบบิวเอชเอ เรียวลอเอสเตท แอเมจเม้นท์ จำกัด  
ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART

ปี พ.ศ. 2561 เป็นอีกปีหนึ่งที่กองทรัสต์ WHART ยังคงดำเนินการเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ที่ออกแบบมาเพื่อสร้างความมั่นคงให้แก่ท่านนักลงทุนอย่างมั่นคง ถึงแม้ว่าในช่วงปี 2560 และ 2561 มีสัญญาเช่าหมดอายุเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ยังคงสามารถรักษารฐานผู้เช่ารายเดิมไว้ได้เป็นส่วนมาก รวมถึงการหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเพิ่มเติมได้ ซึ่งทำให้สามารถคงอัตราการใช้พื้นที่ประมาณ 90% โดยทางคณะทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เน้นย้ำเสมอว่าการลงทุนในลักษณะกระจายความเสี่ยง หลากหลายมุม ทั้งในแง่ของทำเล ประเภทอาคาร Built-to-Suit และผู้เช่า รวมถึงการขยายขนาดของกองทรัสต์ เพื่อเพิ่มโอกาสและกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจและเพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายให้แก่นักลงทุน

นอกจากนี้ทางกองทรัสต์ยังพยายามลดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่อง ทั้งจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ ทำให้อัตราดอกเบี้ยลดลงจากร้อยละ 4.4 ตั้งแต่ตั้งกอง เป็นร้อยละ 2.96 ณ สิ้นปี 2561 ส่งผลให้สามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างสม่ำเสมอ โดยการจ่ายปันผลและเงินลงทุนตลอดระยะเวลาดำเนินงาน 4 ปี รวมกันเป็นเงิน 2.9378 บาทต่อหน่วย ซึ่งผลลัพธ์ดังกล่าวได้สะท้อนภาพการดำเนินงานตลอด 4 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ทางคณะกรรมการและผู้บริหารของกองทรัสต์ มีความพยายามเป็นอย่างยิ่งที่จะบริหารทรัพย์สินและเงินลงทุนของท่านอย่างดีที่สุดต่อไป และขอขอบคุณนักลงทุนทุกท่านที่ร่วมลงทุนกับกอง WHART



ก่อธ ตติยภว  
ประธานกรรมการ



ปิยะพงศ์ พิณประภา  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร





## Zone 1 : Bangna-Trad Area (61%)

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 Chonlaphamphichit Km.3 (Ph.1)  
WHA Mega Logistics Center Chonlaphamphichit Km.4  
WHA Mega Logistics Center Chonlaphamphichit Km.5  
DKSH Consumer, DKSH 3M  
DKSH Healthcare  
WHA-KPN Mega Logistics Center  
Project Km.23 (Building A,B)

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

WHA Mega Logistics Center Panthong  
KAO  
Omada Aerospace Factory  
Triumph  
Ducati  
Zone 3 : Ayutthaya-Saraburi Area (25%)

DKSH Bang Pa-in  
DSG Project (Ph.1-3)  
DSG Project (WHA SIL)  
WHA Mega Logistics Center Lam Lukka  
WHA Mega Logistics Center Wangnoi 61  
WHA Mega Logistics Center Saraburi  
Central WHA Mega Logistics Center Wangnoi 63

## Zone 4 : Samut Sakhon Area (1%)

WHA Mega Logistics Center Rama 2 Km.35 (Ph.1)









## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

รายการ	2561	2560	2559	
<b>งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)</b>				
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	1,902.99	1,001.94	648.47	
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	24.18	19.04	2.64	
รายได้ซดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	51.01	58.39	57.83	
รายได้ดอกเบี้ย	1.75	0.84	0.82	
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,979.93</b>	<b>1,080.21</b>	<b>709.75</b>	
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>(335.82)</b>	<b>(176.24)</b>	<b>(113.76)</b>	
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>1,644.11</b>	<b>903.97</b>	<b>595.99</b>	
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>	<b>(334.42)</b>	<b>(176.31)</b>	<b>(120.81)</b>	
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน)</b>	<b>1,309.69</b>	<b>727.66</b>	<b>475.18</b>	
<b>รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>163.32</b>	<b>(49.15)</b>	<b>(95.38)</b>	
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี (กำไรสุทธิ)</b>	<b>1,473.01</b>	<b>678.51</b>	<b>379.80</b>	
<b>งบดุล (ล้านบาท)</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	30,593.97	25,948.85	13,082.76	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	1,130.71	346.61	181.69	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	139.66	787.13	285.65	
สินทรัพย์อื่น	786.98	731.87	372.45	
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>32,651.32</b>	<b>27,814.46</b>	<b>13,922.55</b>	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	5,266.70	7,714.40	3,970.00	
หุ้นกู้	4,200.00	-	-	
หนี้สินอื่น	1,201.29	1,000.74	411.56	
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>10,667.99</b>	<b>8,715.14</b>	<b>4,381.56</b>	
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>21,983.33</b>	<b>19,099.32</b>	<b>9,540.99</b>	
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>				
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด	หน่วย	2,248,454,220	1,963,977,172	972,142,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	9.777	9.7248	9.8144
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.6551	0.3455	0.3907
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) <sup>1/</sup>	เท่า	4.86	4.81	3.74
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets)	ร้อยละ	32.67	31.33	31.47
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.49	0.46	0.46
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	28.99	27.74	28.51
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี <sup>2/</sup> (Net debt to EBITDA ratio)	เท่า	5.39	7.83	6.14
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR)	เท่า	4.92	5.13	4.93
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	ร้อยละ	0.03	0.03	0.07

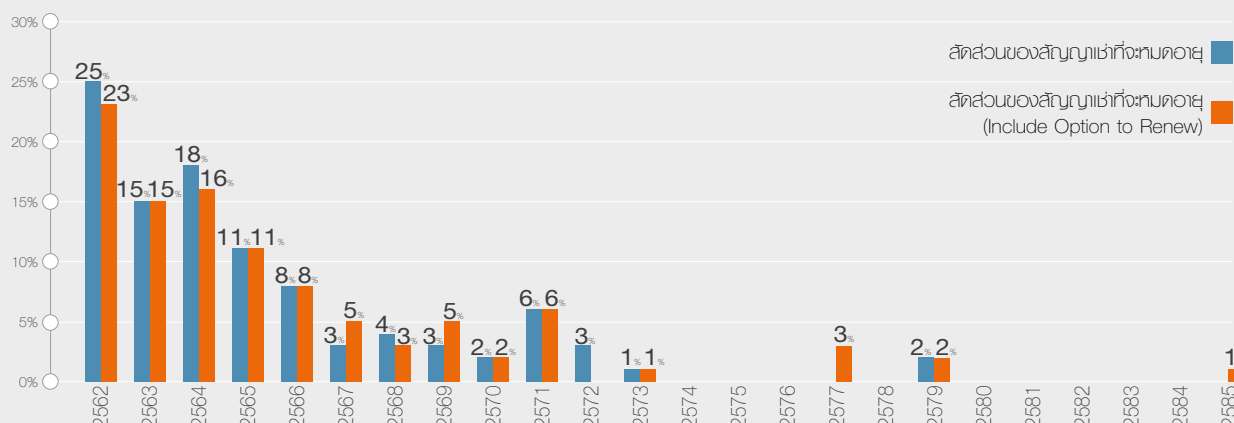
หมายเหตุ : <sup>1/</sup> อัตราส่วนสภาพคล่อง หมายถึง สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน

<sup>2/</sup> อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณจาก หนี้สิน หักด้วยด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ WHART

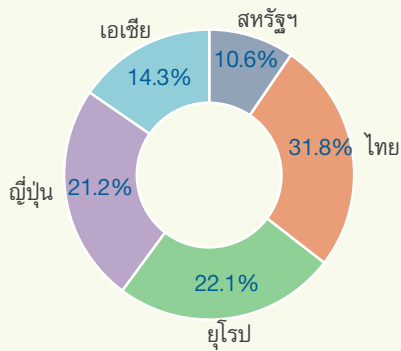
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (WALE) = 3.58 ปี

และค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (WALE) Include option to renew = 5.20 ปี (ข้อมูลอ้างอิงวันที่ 31 ธันวาคม 2561)

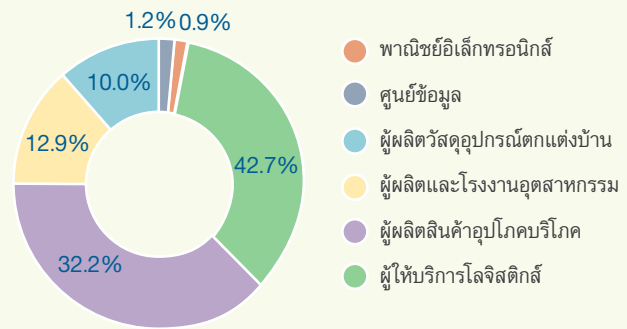




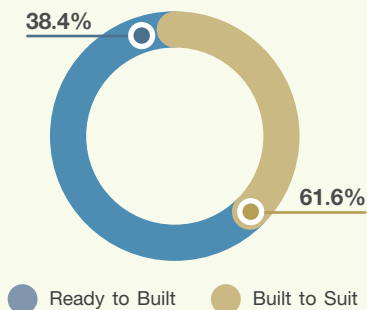
## สัดส่วนของผู้เช่าแยกตามสัญชาติ



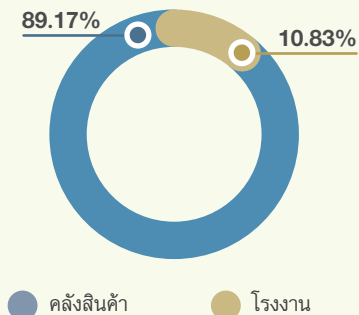
## สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามประเภทของธุรกิจ



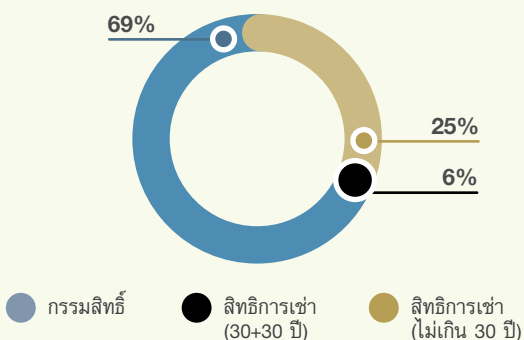
## สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามลักษณะคลังสินค้า



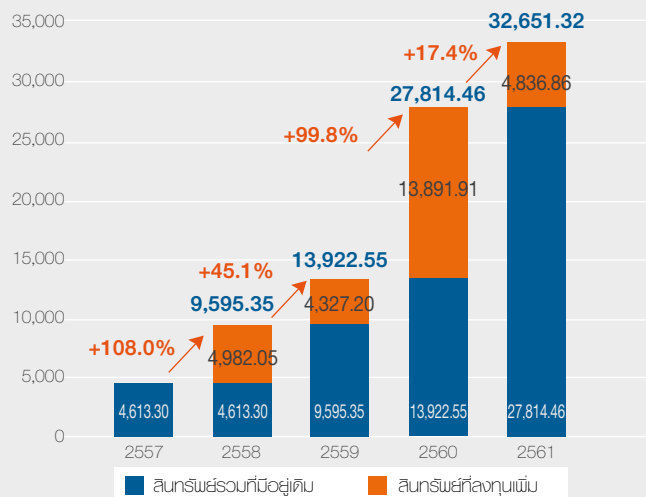
## สัดส่วนของอาคารจำแนกตามประเภทของอาคาร



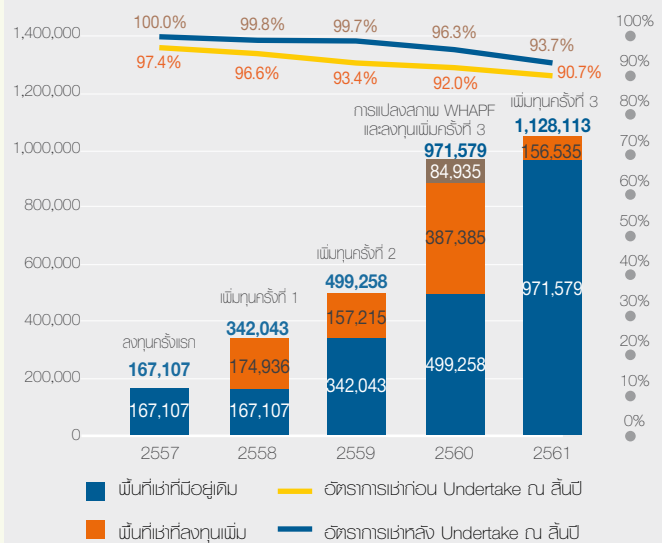
## อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่า



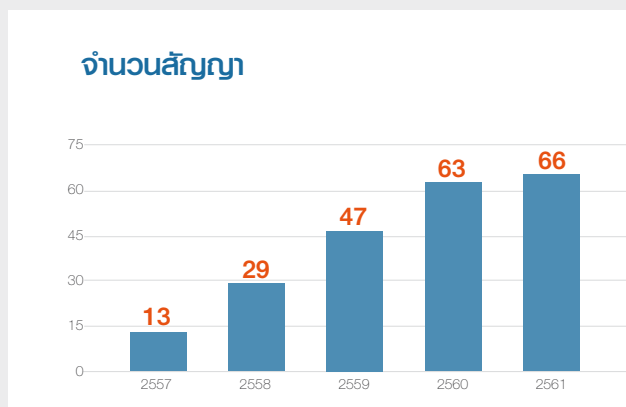
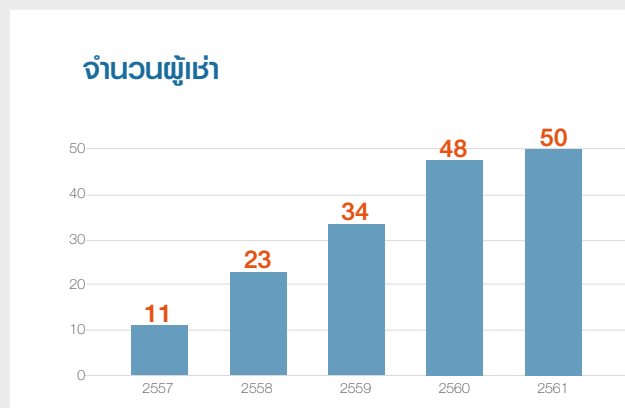
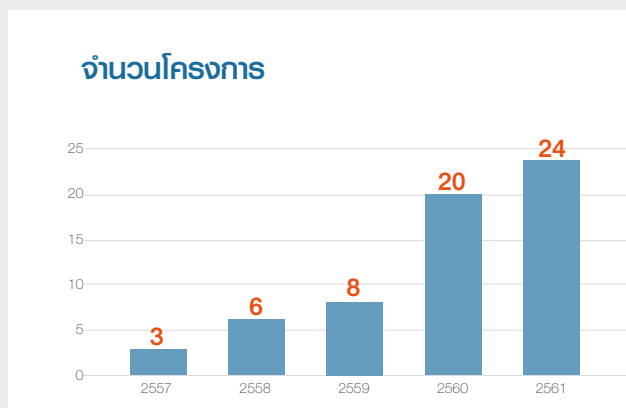
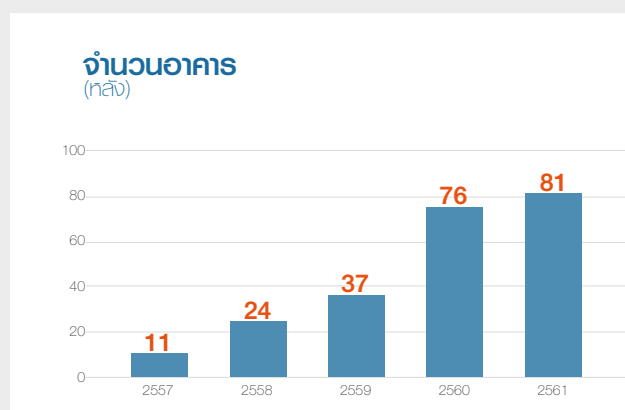
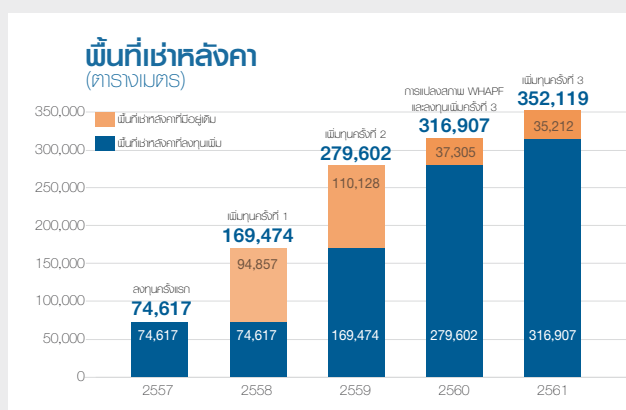
## สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)



## พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า (ตารางเมตร)







## รายชื่อผู้เช่าพื้นที่สูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	ผู้เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	(%)
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	187,582.63	18.52%
2	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด	86,223.61	8.51%
3	บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ตชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	77,369.40	7.64%
4	บริษัท ซีโน-แปซิฟิก เทรคดิง (ไทยแลนด์) จำกัด	45,569.25	4.50%
5	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	39,284.97	3.88%
6	บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	38,826.00	3.83%
7	บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย) จำกัด	36,522.44	3.61%
8	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	33,450.00	3.30%
9	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	29,145.00	2.88%
10	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	28,353.00	2.80%
11	ผู้เช่าอื่นๆ	410,576.99	40.53%

## สัดส่วนหุ้นกู้และเงินกู้สถาบันการเงิน



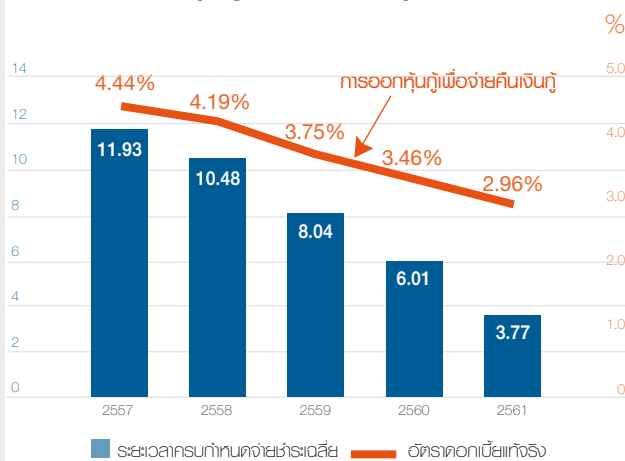
อัตราส่วนหนี้สิน  
ส่วนที่มีการดockingเบี้ยต่อทรัพย์สินรวม (LTV) 28.99%

รวมหนี้สินส่วนที่มีการดockingเบี้ย 9,466.7 ล้านบาท

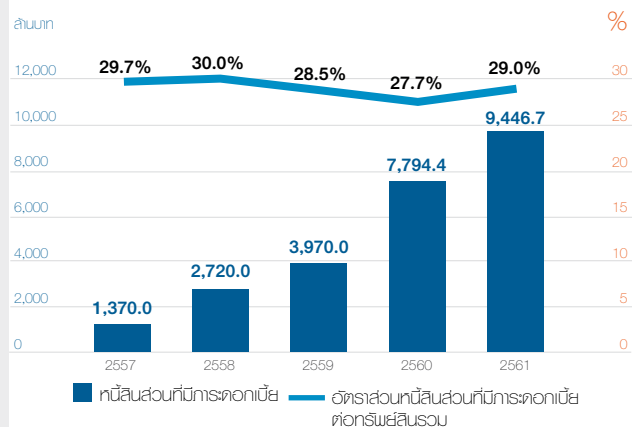
ระยะเวลาครบกำหนดจ่ายชำระเฉลี่ย 3.77 ปี

อันดับความน่าเชื่อถือของทริสเรตติ้ง  
“TRIS Rating” A (Stable Outlook)

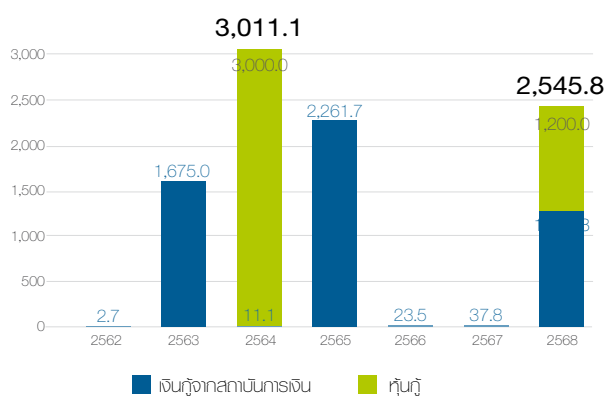
## การออกหุ้นกู้เพื่อจ่ายต้นทุนของหนี้สิน



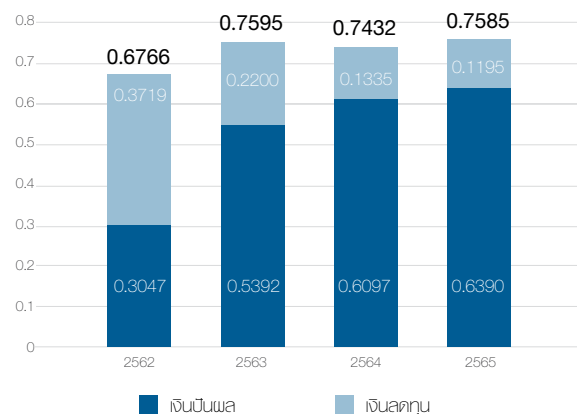
## การจัดการสัดส่วนหนี้สิน ส่วนที่มีการดockingเบี้ยต่อทรัพย์สินรวม



## ระยะเวลาครบกำหนดจ่ายชำระ



## การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย





# การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการ			
ในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	89.20%	94.70%	(5.50%)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า หลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการ			
ในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	9.40%	14.44%	(5.04%)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการ			
ในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	90.50%	97.40%	(6.90%)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการ			
ในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	100%	100%	-
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)	1,128,113.16	971,578.55	16.11%
พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	352,119.29	316,907.29	11.11%
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า (ล้านบาท)	1,902.99	1,001.94	89.93%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ (ล้านบาท)	24.18	19.04	27.00%
รายได้เช่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ (ล้านบาท)	51.01	58.39	(12.64%)
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	1.75	0.84	108.33%
รายได้รวม (ล้านบาท)	1,979.93	1,080.21	83.29%
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(335.82)	(176.24)	90.55%
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
(กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	1,644.11	903.97	81.88%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	83.04%	83.69%	(0.65%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน (ล้านบาท)	(334.42)	(176.31)	89.68%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ			
(กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	1,309.69	727.66	79.99%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	66.15%	67.36%	(1.21%)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนรวม (ล้านบาท)	163.32	(49.15)	432.29%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	1,473.01	678.51	117.09%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	74.40%	62.81%	11.59%

## การวิเคราะห์การดำเนินงาน

### 1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของกองทรัสต์ WHART มีรายได้รวมเท่ากับ 1,979.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 899.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 83.29 จากปี 2560 ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 335.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 159.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 90.55 จากปี 2560 และดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 334.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 158.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 89.68 จากปี 2560 ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2560 กองทรัสต์ WHART ได้รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนรวม WHAPF”) เป็นกองทรัสต์ โดยรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหลังจากการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 จึงทำให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินตามราคาทุน เพิ่ม

ขึ้นจาก 13,277.91 ล้านบาท เป็น 26,198.16 ล้านบาท (มีการรับรู้รายได้เต็มปี ในปี 2561) และในปี 2561 กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2561 จึงทำให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินตามราคาทุนเพิ่มขึ้นจาก 26,198.16 ล้านบาท เป็น 30,689.13 ล้านบาท นอกจากนี้ ในปี 2561 กองทรัสต์ WHART มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 163.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 212.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 432.29 จากงวดเดียวกันของปีก่อน จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ในปี 2561 เท่ากับ 1,473.01 ล้านบาท หรือ 0.6551 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 794.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 117.09 จากงวดเดียวกันของปีก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 32,651.32 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 10,667.99 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 21,983.33 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 21,624.47 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 358.86 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7770 บาท

## 2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน

### 1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	1,902.99	96.11%	1,001.94	92.75%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	24.18	1.22%	19.04	1.76%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	51.01	2.58%	58.39	5.41%
รายได้ดอกเบี้ย	1.75	0.09%	0.84	0.08%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,979.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,080.21</b>	<b>100.00%</b>

- รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า เพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3
- รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.10 - 0.37 ต่อปี จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

### 2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	93.50	4.72%	31.62	2.93%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	43.54	2.20%	23.30	2.16%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	34.83	1.76%	22.53	2.09%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.95	0.30%	4.19	0.39%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	47.52	2.40%	21.70	2.01%
ค่าใช้จ่ายอื่น	110.48	5.58%	72.90	6.75%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>335.82</b>	<b>16.96%</b>	<b>176.24</b>	<b>16.32%</b>





- ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าเช่าที่ดิน และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา
- ค่าธรรมเนียมการจัดการ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จ่ายให้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้าง
- ค่าใช้จ่ายอื่นรวม ประกอบด้วย
  - (1) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย เท่ากับ 98.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.16 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
  - (2) ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 1.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.73 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
  - (3) ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 10.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.11 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

### 3) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 334.42 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 5,266.70 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - (1.5% - 2.00%) ต่อปี และหุ้นกู้ เท่ากับ 4,200.00 ล้านบาท

### 4) รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน เท่ากับ 163.32 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

## 3. รายการสำคัญในงบดุล

### 1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 32,651.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,836.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.39 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม เท่ากับ 30,593.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,645.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.90 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2561

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	30,593.97	25,948.85	17.90%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	1,130.71	346.61	226.22%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	139.66	787.13	(82.26%)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	351.82	356.94	(1.43%)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	266.40	236.64	12.58%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	85.47	89.72	(4.74%)
สินทรัพย์อื่น	83.29	48.57	71.48%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>32,651.32</b>	<b>27,814.46</b>	<b>17.39%</b>

## 2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 10,667.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,952.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.41 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 5,162.44 ล้านบาท ลดลง 2,344.41 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.23 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้จ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสองแห่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,120.00 ล้านบาท โดยใช้เงินสหรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้ซึ่งออกจำหน่ายในวันเดียวกัน อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง 1,675.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3
- หุ้นกู้ - สุทธิ เท่ากับ 4,195.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,195.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.00 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ชนิดเงินต้นคงเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็น 2 รุ่น จำนวน 3,000 ล้านบาท และ 1,200 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	69.52	106.36	(34.64%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	958.69	882.44	8.64%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	5,162.44	7,506.85	(31.23%)
หุ้นกู้ - สุทธิ	4,195.81	-	100.00%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	155.21	169.84	(8.61%)
หนี้สินอื่น	126.32	49.65	154.42%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>10,667.99</b>	<b>8,715.14</b>	<b>22.41%</b>

## 3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 21,983.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,884.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.10 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7770 บาท

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	21,983.33	19,099.32	15.10%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7770	9.7248	0.54%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายปี (หน่วย)	2,248,454,220	1,963,977,172	14.48%

## 4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(3,494.71)	(2,313.46)	51.06%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,847.24	2,104.34	35.30%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(647.47)	(209.12)	209.62%
เงินสดได้รับมาจากกองทุนรวมฯ	-	710.59	(100.00%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	787.13	285.66	175.55%
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี</b>	<b>139.66</b>	<b>787.13</b>	<b>(82.26%)</b>



จากงบการเงิน สำหรับปี ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 139.66 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 3,494.71 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 2,847.24 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 3,494.71 ล้านบาท มีสาเหตุหลัก เกิดจากกองทรัสต์มีการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4,490.97 ล้านบาท และซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 1,290.00 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 2,847.24 ล้านบาท มีสาเหตุหลัก เกิดจากกองทรัสต์มีเงินรับเงินจากการขายหน่วยทรัสต์ 2,930.11 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 1,675.00 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ 4,200.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 4,122.70 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน 232.73 ล้านบาท และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 1,286.38 ล้านบาท

## 5. อัตราส่วนทางการเงิน

### 1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญ

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ ไม่เกินร้อยละ 35	28.99
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี <sup>a/</sup> (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า ไม่เกิน 5.5 เท่า	4.70

หมายเหตุ : <sup>a/</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

1.2) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ ไม่เกินร้อยละ 50	28.99

## 2) อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด หน่วย	2,248,454,220	1,963,977,172	972,142,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย บาท/หน่วย	9.777	9.7248	9.8144
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
สำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) บาท/หน่วย	0.6551	0.3455	0.3907
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม <sup>1/</sup> ร้อยละ	66.15	67.36	66.95
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) <sup>2/</sup> เท่า	4.86	4.81	3.74
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม			
(Total liabilities to total assets ratio) ร้อยละ	32.67	31.33	31.47
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ			
(Total liabilities to net assets value ratio) เท่า	0.49	0.46	0.46
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ร้อยละ	49.33	46.05	46.28
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม			
(Interest bearing debt to total assets ratio) ร้อยละ	28.99	27.74	28.51
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย			
ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี <sup>3/</sup>			
(Net debt to EBITDA ratio) เท่า	5.39	7.83	6.14
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย			
(ตามเกณฑ์เงินสด) <sup>4/</sup> (Interest coverage ratio : ICR) เท่า	13.85	6.70	7.12
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย			
(Interest coverage ratio : ICR) เท่า	4.92	5.13	4.93
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน			
(ตามเกณฑ์เงินสด) <sup>5/</sup> (Debt service coverage ratio : DSCR) เท่า	1.06	0.65	1.14
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย			
(B/E Size to Interest Bearing Debt Ratio) ร้อยละ	-	-	-
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนด			
ภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ร้อยละ	0.03	0.03	0.07
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม ร้อยละ	49.37	88.52	90.61

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม หมายถึง รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน) / รายได้รวม

<sup>2/</sup> อัตราส่วนสภาพคล่อง หมายถึง สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน

<sup>3/</sup> อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สิน หักด้วยด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี

<sup>4/</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ตามเกณฑ์เงินสด) หมายถึง กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน<sup>6/</sup> + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน+ภาษี / ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน การลงทุน และการจัดหาเงิน

<sup>5/</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (ตามเกณฑ์เงินสด) หมายถึง กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน<sup>6/</sup> / การจ่ายชำระหนี้สิน + รายจ่ายลงทุน + ซื้อสินทรัพย์ + เงินปันผลจ่าย

<sup>6/</sup> กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หมายถึง เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน + การซื้อ (จำหน่าย) เงินลงทุนในหลักทรัพย์การซื้อ (จำหน่าย) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์



## 6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2561

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2561	25 พฤษภาคม 2561	0.1245	0.0700	0.1945
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2561	23 สิงหาคม 2561	0.1745	0.0200	0.1945
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2561	23 พฤศจิกายน 2561	0.1775	0.0170	0.1945
4	1 ตุลาคม - 15 พฤศจิกายน 2561	18 ธันวาคม 2561	0.0920	-	0.0920
5	16 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2561	25 มีนาคม 2562	0.0705	0.0125	0.0830
รวม			0.6390	0.1195	0.7585

### การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 18 ครั้ง และลดทุน จำนวน 15 ครั้ง

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
8 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2557	0.0282	-	0.0282	8.76	-	8.76
1 มกราคม 2558 - 31 ธันวาคม 2558	0.3047	0.3719	0.6766	114.52	117.41	231.93
1 มกราคม 2559 - 31 ธันวาคม 2559	0.5392	0.2200	0.7592	379.78	149.42	529.20
1 มกราคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560	0.6097	0.1335	0.7432	678.51	141.19	819.70
1 มกราคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561	0.6390	0.1195	0.7585	1,275.01	238.26	1,513.27
รวม	2.1208	0.8449	2.9657	2,456.58	646.28	3,102.86

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

## 1. กองทรัสต์

### 1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
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	20,612,928,907.27 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (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 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### 1.3 รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วน การถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
สำนักงานประกันสังคม	450,822,375	20.05
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	337,284,043	15.00
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	122,660,052	5.46
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	102,629,022	4.56
กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	66,962,090	2.98
บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	64,467,854	2.87
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	62,472,155	2.78
บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	46,543,904	2.07
บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,585,075	1.89
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	41,357,795	1.84



## 2. กรัสดิ

### 2.1 ข้อมูลทั่วไปของกรัสดิ

ชื่อ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	400/22 อาคารธนาคารกลสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์	0-2673-3999
โทรสาร	0-2673-3900
Homepage	<a href="http://www.kasikornasset.com">www.kasikornasset.com</a>

### 2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นกรัสดิ

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความซื่อสัตย์ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

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

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

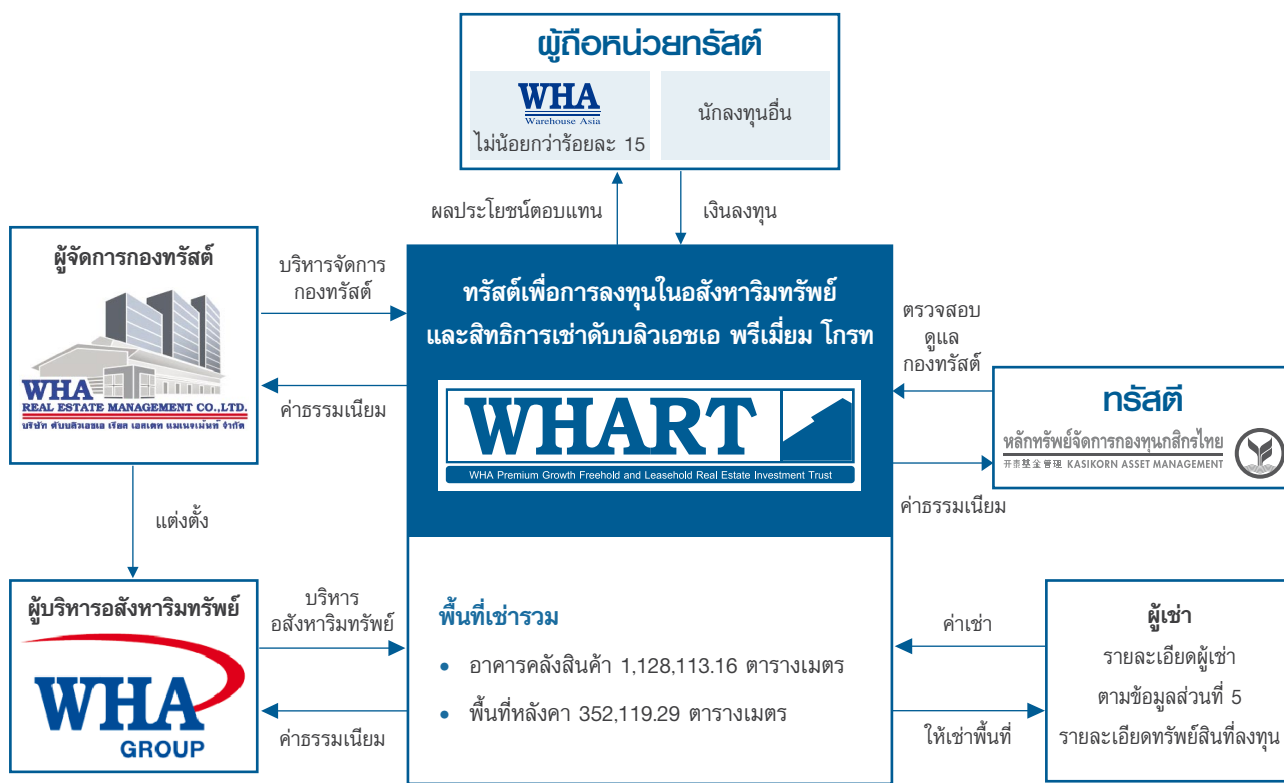
- (1) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์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

### 2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นกรัสดิ

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

### 3. โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำให้ในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และติดตาม ดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัทฯ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกำกับการปฏิบัติงาน 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 และการรายงานงานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับ การปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

### 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 (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	(1) นายกำธร ตติยกิจ (ประธานกรรมการ) (2) นายปิยะพงศ์ พิณบุประภา (กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) (3) นายรัฐชัย วีระธนาวัฒน์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายกำธร ตติยกิจ และนายปิยะพงศ์ พิณบุประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม



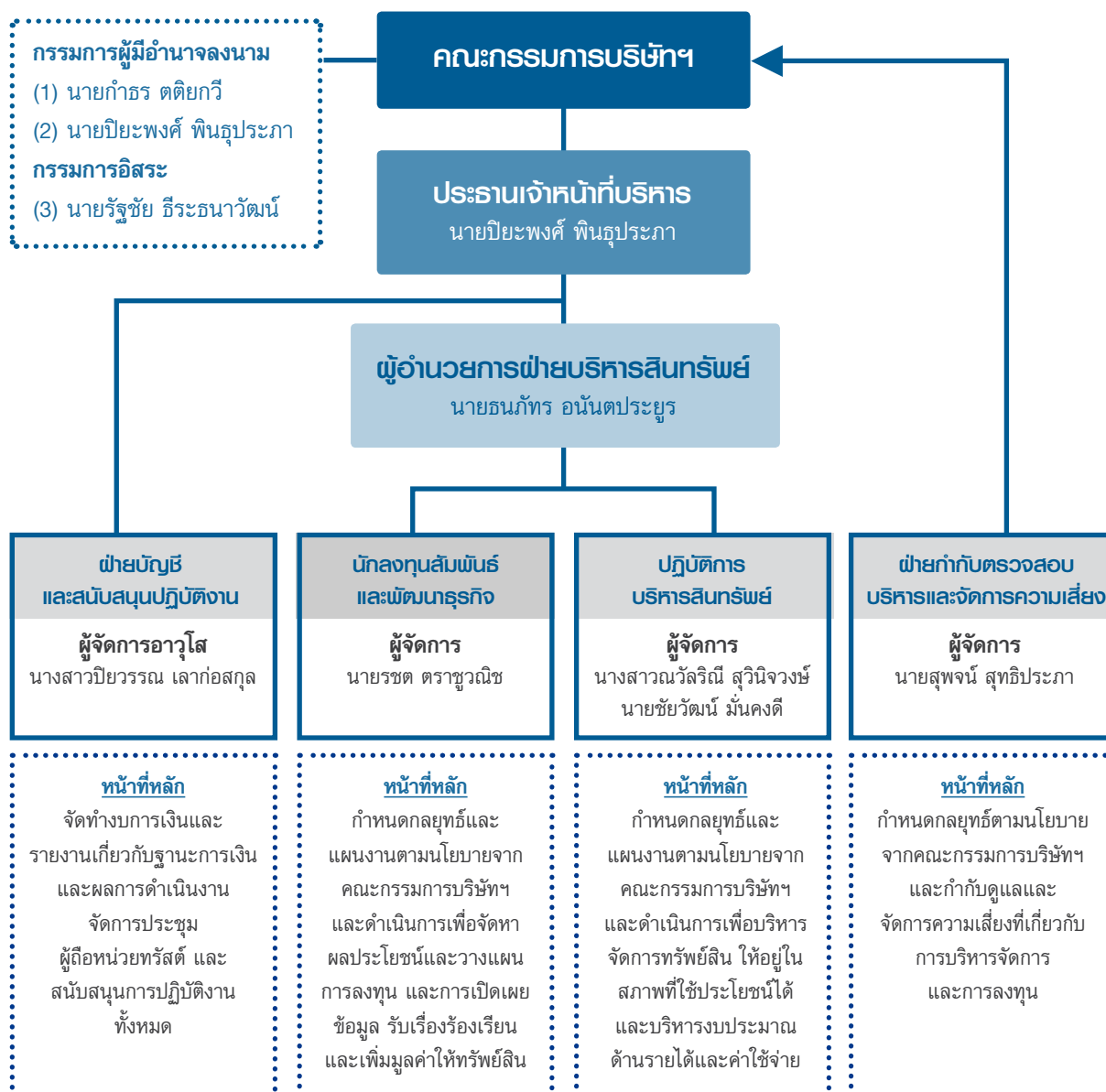
#### 4.3 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997%
2 นางสาวชัชชนันต์ อนันตประยูร	1	0.001%
3 นางสาวจริพร จารุกรสกุล	1	0.001%
4 นายปิยะพงศ์ พินธุประภา	1	0.001%
<b>รวม</b>	<b>100,000</b>	<b>100%</b>

#### 4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



#### 4.4.1 คณะกรรมการบริษัทฯ

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายกัธร ตติยกุล	ประธานกรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย Bridgeport Connecticut ประเทศสหรัฐอเมริกา	-
นายปิยะพงศ์ พิณบุษประภา	กรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย City สหราชอาณาจักร	1. จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน 2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนา โครงการใหม่ 3. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน
นายรัฐชัย วีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย California State ประเทศสหรัฐอเมริกา	-

#### 4.4.2 ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายปิยะพงศ์ พิณบุษประภา	กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย City สหราชอาณาจักร	1. จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน 2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนา โครงการใหม่ 3. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน
นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่าย บริหารสินทรัพย์	บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช	สำรวจ จัดการ จัดหา จัดซื้อ ประเมินคุณภาพ และศักยภาพอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี และสนับสนุนการปฏิบัติงาน	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาบัญชีและการเงิน) มหาวิทยาลัย Teesside University สหราชอาณาจักร	-
นายรัชต ตราชูวนิช	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาบริหารงานและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย Heriot-Watt สหราชอาณาจักร	วิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้ คำแนะนำ รวมถึงทำการสำรวจและวิเคราะห์ ตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการ ติดต่อกับลูกค้าและกำหนดค่าบริการ
นางสาวณัฏฐิณี สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	บริหารและหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่ร้านค้า และที่พักอาศัยทั้งในกรุงเทพฯและต่างจังหวัด จัดทำแผนงบประมาณประจำปีและควบคุม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	วิทยาศาสตรบัณฑิต (สาขา เทคโนโลยีอุตสาหกรรม) มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต	บริหารจัดการงานซ่อมแซม บำรุงรักษา การบริหารอาคารสำนักงาน, ศูนย์การค้า และ จัดทำแผนงบประมาณประจำปี
นายสุพจน์ สุทธิประภา	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช	-

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

- **กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์**

นายกัธร ตติยกุล และนายปิยะพงศ์ พิณบุประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

- **ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริบาลความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

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

- (ก) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (DUTY OF LOYALTY) ความระมัดระวัง (DUTY OF CARE) มีความรับผิดชอบ (ACCOUNTABILITY) และมีจริยธรรม (ETHIC)
- (ข) มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ 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) คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ณ) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
- (1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัท จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกล่าวคือ

- (1.1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (1.1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (1.1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (1.1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (1.1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (1.1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (1.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1.2.1) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
- (1.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- (1.2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (1.2.2) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
- (1.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.2.2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- (1.2.2.3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินด้วย

- (2) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
- (ญ) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ได้รับข้างต้นด้วย
  - (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 แห่ง พ.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 หรือผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

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



#### 4.4.4 การประชุมคณะกรรมการ

##### (1) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการ เข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติที่ถึงปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยบริษัท จะจัดทำบันทึกการรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบในแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

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

- (2.1) ผลประกอบการของทางบริษัท และกองทรัสต์
- (2.2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2.3) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- (2.4) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (2.5) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- (2.6) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท
- (2.7) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- (2.8) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (2.9) เรื่องใด ๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2.10) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และกองทรัสต์

(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 ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ
- (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ ตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าโดยตรงโดยอ้อม

#### 4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

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

##### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)

กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : 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 โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้ลำเอียง
  - (3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  - (4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
    - อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
      - (4.1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
      - (4.2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
  - (5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
  - (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
    - (6.1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (6.2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้นเพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบ การบริหารจัดการการควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ของตน ตลอดจนระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- (ง) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
    - (2.1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
    - (2.2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วยทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ช) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (ซ) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
- (ญ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์



- (ฎ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรือดเว้นการดำเนินการตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (ฏ) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุน และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกัน หรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

#### หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (ก) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (ข) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือกการตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (ง) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่น
- (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
  - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

- (6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคลากรภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
  - (8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
  - (9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
  - (10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
  - (11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้จะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (จ) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (ฉ) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (ช) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (ข) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (ฅ) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (ญ) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

## หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการ ปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

### (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ใน เรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการ รั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตาม ระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ให้ราคามีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือ ทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่าง การสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้อง รับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็น เหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกอง ทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะ สามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

### (2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดง รายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหารายได้แต่ละเดือนและ แต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่า และผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- (ฏ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้



## การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้พิจารณาโดยความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
 

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ
  - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

### การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

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

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

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

### วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
  - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
  - (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
    - (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
    - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
    - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้

- (3.1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
- (3.2) เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (3.3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- (3.4) เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
- (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องมีการขอรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แล้วแต่กรณีให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง

#### 4.7 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

##### 4.7.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับการดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง</li> <li>จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น</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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน</li> <li>ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น</li> <li>การควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> <li>การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> </ul>

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร</li> <li>ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง</li> <li>การพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</li> <li>วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์</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>ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง</li> <li>ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ</li> <li>ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม</li> <li>จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น</li> <li>จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง</li> </ul>



ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ติดต่อและดูแลผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>การรับซื้อหรือเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท</li> </ul>	

#### 4.7.2 จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

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

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย ดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>ระบบการควบคุมการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของพนักงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน</li> <li>ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> <li>ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง</li> <li>ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> <li>ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ WHART</li> <li>ระบบการควบคุมการรับชำระรายได้ และการชำระค่าใช้จ่าย</li> </ul>

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบการดำเนินการกับข้อพิพาท</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report)</li> <li>• ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> <li>• ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ</li> <li>• ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์</li> <li>• ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> <li>• ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>• ระบบการขาย บริจาค และตัดจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>• ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบการขาย บริจาค และตัดจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> </ul>

- ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์
- ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
- ระบบการคัดเลือกผู้บริหารและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

### 5.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	โฉนดที่ดิน		ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่แปลง (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ(ตร.ม.)
					เลขที่โฉนด	ไร่		งาน	ตารางวา				
1	ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	ลงทุนครั้งแรก	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	35,092.97	38139	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35	0	0	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-	
2	บางนา-ตราด กม.18 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนครั้งแรก	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.18)	72,179.48	666 และ 38919	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74	2	67	สิทธิการเช่า	23,976.30	-	
3	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนครั้งแรก	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23)	59,835.00	5533, 5534, 8504 และ 18265	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65	0	21.9	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	50,641.04	-	
4	เขตทหารพิจิตร กม.4 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (เขตทหารพิจิตร กม.4)	80,745.55	110571	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	81	0	15.9	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	68,384.20	-	
5	วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	61,204.00	28892, 28895, และ 28896	ตำบลสบอตาไล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69	0	16	สิทธิการเช่า	26,472.05	-	
6	เขตประกอบการอุตสาหกรรม ตำบลลิ่วเอชอ สระบุรี จังหวัดสระบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	32,986.00	50692 และ 50693	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอนองแค จังหวัดสระบุรี	34	3	12	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-	
7	เขตทหารพิจิตร กม.5 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (เขตทหารพิจิตร กม.5)	62,105.25	129645	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66	2	85	สิทธิการเช่า	50,143.60	2,378.90	
8	ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	95,110.00	1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 42287, 45003 และ 45005	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99	1	51	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	59,986.30	1,350.00	

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	โฉนดที่ดิน เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ(ตร.ม.)
							ไร่	งาน	ตารางวา			
9	เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Kao	42,310.44	5893, 5894, 5914, 119813, 147436 และ 147437	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46	3	81	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
10	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Triumph (เดิม Primus)	14,320.80	3164	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ตำบลบายางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง	29	3	91.2	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
11	บางนา-ตราด กม.20 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M	73,022.44	2813, 9025, 9026, 36752, 36753, 36754, 33043, 33044, 33045, 33046, 33043 และ 33044	ตำบลศรีระจรัสใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83	0	81	สิทธิการเช่า	-	-
12	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DKSH บางปะอิน	36,000.00	35483, 35484 และ 35485	นิคมอุตสาหกรรม บางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30	2	53	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
13	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Ducati	20,285.00	20261, 22336, 22337 และ 23081	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลบายางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง	27	1	53.4	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
14	บางนา-ตราด กม.20 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Healthcare	52,706.84	813, 23070, 29158, 29325, และ 31292	ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47	0	66	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-



ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	โฉนดที่ดิน เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ(ตร.ม.)
							ไร่	งาน	ตารางวา			
15	เขตประกอบอาคารอุตสาหกรรม ดับลิเวอเชอ สระบุรี จังหวัดสระบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DSG Phase 1 และ 2	55,372.40	1111, 1113, 21772 และ 36396	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม ดับลิเวอเชอ สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48	0	26.5	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
16	อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	38,565.00	18140, 18141, 21706, 2368 และ 36035	ตำบลพานทองหนองกะทะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39	0	18	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
17	บางนา-ตราด กม.19 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF และ ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการ WHA Mega Logistics Center ครั้งที่ 3 (ถนนบางนา-ตราด กม.19)	68,901.95	689 (บางส่วน), 694 (บางส่วน), และ 6415 (บางส่วน)	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71	0	5.5	สิทธิการเช่า	-	2,597.00
18	อุตสาหกรรมฟิจิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3)	47,221.00	106329 (บางส่วน), และ 140154	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50	0	46.25	สิทธิการเช่า	37,303.80	2,340.00
19	อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	8,045.64	1346	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12	2	50.5	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	4,124.00
20	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	15,568.79 39798	34269 และ 39798	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	25	3	32.4	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
21	อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	14,084.00	134435 (บางส่วน)	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17	1	50	สิทธิการเช่า	9,100.00	4,858.00



ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รูปแบบการลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	โฉนดที่ดิน เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ(ตร.ม.)
							ไร่	งาน	ตารางวา			
22	เขตประกอบการอุตสาหกรรม ตำบลลิ่วเอชเอ สระบุรี จังหวัดสระบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ DSG WHASIL	39,607.00	36360	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม ตำบลลิ่วเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15	0	0	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	8,964.00
23	วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (จ.น้อย 63)	86,223.61	30434, 45496 และ 45497	ตำบลบ่อตาโล่ และ ตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96	1	44	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
24	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	16,620.00	5731 (บางส่วน), 21943 (บางส่วน), 21944 (บางส่วน) และ 21946	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43	3	0	สิทธิการเช่า	26,112	-
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด				1,128,113.16			1,210	0	67.55		352,119.29	26,611.90

## 5.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

### 5.2.1 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ราคาประเมินมูลค่าและราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก เพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพิ่มทุนครั้งที่ 2 การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทำเลของทรัพย์สิน	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)
โครงการบริเวณบางนา-ตราด	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	10,100.0	7,102.5
	สิทธิการเช่า	6,674.0	4,152.0
โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	4,657.0	3,031.7
	สิทธิการเช่า	-	-
โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	3,475.0	2,351.4
	สิทธิการเช่า	1,197.0	730.4
<b>รวม</b>		<b>26,103.0</b>	<b>17,368.0</b>

ที่มา : บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท เซาท์อีสเอเชีย อินเทอร์เน็ตซันแนล จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2561 และ 1 พฤษภาคม 2561

### วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี 2561 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท เซาท์อีสเอเชีย อินเทอร์เน็ตซันแนล จำกัด จำกัดได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

### สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### (1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2561	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	195-165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	180-165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราดอกเบี้ยของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.25	ร้อยละ 10.0
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.25	-

(2) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

สมมติฐาน	ปี 2561
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	360 - 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี / เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.25 - 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.25 - 7.00

(3) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2561	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	430 - 110 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี / เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.25 - 9.00	ร้อยละ 10.0
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.25 - 7.00	-

หมายเหตุ : ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 2 - 1 จากกระแสรายได้รวม ค่ากันสำรองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 1 จากกระแสรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 มีสมมติฐานในส่วนของค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อปักเสาพาดสายไฟฟ้า อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี ปีละ 5%

## 5.2.2 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการการเพิ่มทุนครั้งที่สาม ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบในโครงการ	ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) (ล้านบาท)	
	บริษัท เช่าทีเอส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท เช่าทีเอส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	656.3	735	390.813	395.5
โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	2,234	2,198	1,489.44	1,524.8
โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	835.6	863	639.438	561.3
โครงการ DSG WHASIL	450	462	306.708	271.9
<b>รวม</b>	<b>4,175.9</b>	<b>4,258</b>	<b>2,826.402</b>	<b>2,753.5</b>

หมายเหตุ : ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เช่าทีเอส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ราคาประเมิน ณ 1 มกราคม 2562

## สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

### (1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2561
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	180 - 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00



## (2) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2561
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการใช้ประโยชน์ (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	185 - 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.25 - 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.25 - 7.00

## (3) โครงการบริเวณพระราม 2 สมุทรสาคร

สมมติฐาน	ปี 2561
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้ประโยชน์ (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95 และลดลงในช่วงใกล้หมดสิทธิการเช่า
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	350 - 300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน*
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00 - 9.00

หมายเหตุ : โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี ที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมเป็นกรรมสิทธิ์ (Freehold) ทั้งหมด

\* อัตราค่าเช่าตลาดเป็นราคาที่หลากหลาย เนื่องจากเป็นโครงการ Built-to-Suit เป็นส่วนใหญ่

### คำอธิบายเพิ่มเติม

**อัตราคิดลด (Discount Rate)** การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้า
- ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสถานะเศรษฐกิจ

**อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)** การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- การคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุน
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ
- การพิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพทรัพย์สิน และวิเคราะห์การเปลี่ยนมือของทรัพย์สินระหว่างกัน
- การพิจารณาอัตราการเติบโตของรายได้ ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน ตลอดจนสถานการณ์ทางการตลาดในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ได้สะท้อนผลตอบแทน และความเสี่ยงต่างๆ แล้ว แต่ด้วยมุมมองและการให้ค่าของปัจจัยต่างๆ ที่แตกต่างกัน จึงทำให้สมมติฐานของตัวแปรดังกล่าวมีความแตกต่างกันบ้าง แต่ทั้งนี้ อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

## 6. รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

### 6.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

#### 6.1.1 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 หรือเพิ่มทุนครั้งที่ 3

การเพิ่มทุนครั้งที่สามในปี 2561 กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) (2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) (3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) และ (4) โครงการ DSG WHASIL โดยเข้าทำสัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด, บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโลแอนซ์ จำกัด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ
วันที่ลงทุน	4 ธันวาคม 2561
ราคา	735,362,033 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

#### (2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังสินค้า รวมถึงงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	4 ธันวาคม 2561
ราคา	2,358,694,214 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโลแอนซ์ จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงและแบ่งเช่าช่วงในที่ดินและสิทธิในการเช่าสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	4 ธันวาคม 2561
ราคา	907,617,799 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

#### (4) โครงการ DSG WHASIL

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินและอาคาร งานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	4 ธันวาคม 2561
ราคา	489,293,546 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

#### 6.1.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดตามราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ดังที่ระบุในข้อ 5.2

#### 6.1.3 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	(บาท)*
ค่าธรรมเนียมค่าอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	160,500.00
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	313,635.62
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดทำหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อ และค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น	111,178,154.76
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>111,652,290.38</b>

\* จำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

### 6.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

6.2.1 วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

- ไม่มี-

6.2.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการจำหน่ายโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้รับจากการรายงานการประเมินมูลค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า และชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

- ไม่มี-

6.2.3 กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย

- ไม่มี-

6.2.4 ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไปนั้น

- ไม่มี-

## 7. 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/หรือพัฒนาโดยเหมราช (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
  - (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของเหมราช
  - (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราช มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราช ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 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 ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นตามลักษณะการใช้งานรูปแบบของการขนส่ง แบบของอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ท่าเลที่ตั้ง และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่มีการเจรจาทำความตกลงกับลูกค้าไว้ล่วงหน้า และหากสัญญาเช่ากับลูกค้าดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าในกรณีใดๆ และนำอาคารดังกล่าวออกให้บุคคลอื่นเช่า ยังคงให้ถือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า

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

“บริษัทย่อย” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

“นิคมอุตสาหกรรม” หมายถึง นิคมอุตสาหกรรมประเภทเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

“เขตประกอบการอุตสาหกรรม” หมายถึง พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษาให้เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

“สวนอุตสาหกรรม” หมายถึง เขตพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อการประกอบอุตสาหกรรมและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเรียกชื่อเป็นอย่างไร ซึ่งอาจขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือกฎหมายอื่น หรืออาจไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ใดๆ ตามกฎหมายก็ได้ โดยมีได้จดทะเบียนเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

การลงทุนตามวรรคแรกมีหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นกรณีได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญและเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
  - (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้



- (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเข้าร่วมอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนอาจจัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเข้าร่วมอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงการทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

#### การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะปฏิบัติตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

#### **การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์**

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขคือ สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้นสามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

## 8. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

### 8.1 การเพิ่มทุนครั้งที่ 3

ในรอบปีบัญชี 2561 กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 สรุปสาระสำคัญการลงทุนดังกล่าว ดังนี้

1. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

ที่	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (บาท)
1.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	ตำบลบางกระบือ อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	คลังสินค้า โรงงานและ สำนักงาน	(1) ค่าซื้อทรัพย์สิน 232,400,000 บาท (2) ค่าเช่า 495,500,000 บาท
2.	โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอลำลูกกา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	คลังสินค้า และสำนักงาน	ค่าซื้อทรัพย์สิน 2,351,300,000 บาท
3.	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	คลังสินค้า และสำนักงาน	(1) ค่าซื้อทรัพย์สิน 92,200,000 บาท (2) ค่าเช่า 806,100,000 บาท
4.	โครงการ DSG HSIL	ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	คลังสินค้า โรงงานและ สำนักงาน	ค่าซื้อทรัพย์สิน 487,000,000 บาท

2. วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 คือ 4 ธันวาคม 2561
3. ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับการเพิ่มทุนครั้งนี้ 4,464,500,000.00 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน)
4. ผู้ให้เช่าและขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ประกอบไปด้วยบริษัทดังต่อไปนี้
  - 4.1 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
  - 4.2 บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด
  - 4.3 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด
  - 4.4 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

### 8.2 การออกหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาท

กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ตามมติดังกล่าว ครั้งที่ 1 จำนวน 4,200 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2561 โดยมีสรุปสาระสำคัญของหุ้นกุดังนี้

ชื่อผู้เสนอขายและผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	หุ้นกู้ที่ออกแบ่งออกเป็น 2 ชุดดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1. หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 และ</li> <li>2. หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2561 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568</li> </ol>

ประเภทของหุ้นกู้ จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	หุ้นกู้เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ 4,200,000 (สี่ล้านสองแสน) หน่วย โดยแบ่งเป็น 2 ชุด ดังต่อไปนี้ ชุดที่ 1: 3,000,000 (สามล้าน) หน่วย ชุดที่ 2: 1,200,000 (หนึ่งล้านสองแสน) หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขาย หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย	4,200,000,000 (สี่พันสองร้อยล้าน) บาท โดยแบ่งเป็น 2 ชุด ดังต่อไปนี้ ชุดที่ 1: 3,000,000,000 (สามพันล้าน) บาท ชุดที่ 2: 1,200,000,000 (หนึ่งพันสองร้อยล้าน) บาท
อายุหุ้นกู้	ชุดที่ 1: 3 (สาม) ปี นับแต่วันออกหุ้นกู้ ชุดที่ 2: 7 (ห้า) ปี นับแต่วันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	30 มีนาคม พ.ศ. 2561
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	ชุดที่ 1: 30 มีนาคม 2564 ชุดที่ 2: 30 มีนาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	ชุดที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.26 (สองจุดสองหก) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้ ชุดที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.39 (สามจุดสามเก้า) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ยของหุ้นกู้ทุกๆ 3 (สาม) เดือน ในวันที่ 30 มีนาคม วันที่ 30 มิถุนายน วันที่ 30 กันยายน และวันที่ 30 ธันวาคม ของทุกปี ตลอดอายุของหุ้นกู้แต่ละชุด โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561 และดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
การคำนวณดอกเบี้ย	จำนวนดอกเบี้ยที่จะต้องชำระตามหุ้นกู้แต่ละชุดจะคำนวณโดยการนำ (ก) ผลคูณของจำนวนเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้ชุดนั้นๆ ในแต่ละหน่วยกับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ ไปคูณกับ (ข) จำนวนวันสำหรับงวดดอกเบี้ยนั้นหารด้วย 365 ทั้งนี้ จำนวนดอกเบี้ยจะกำหนดทศนิยมไม่เกินหกตำแหน่ง (ถ้าตำแหน่งที่เจ็ดมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับห้า ให้ทำการปัดทศนิยมตำแหน่งที่หกขึ้น)
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ถอน หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
สิทธิของกองทรัสต์ WHART ใน การไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
การซื้อคืนหุ้นกู้	กองทรัสต์ WHART มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากกองทรัสต์ WHART รายใดๆ จากตลาดรองหรือแหล่งอื่นๆ ได้ ไม่ว่าในเวลาใดๆ ที่ราคาหรือเงื่อนไขใดๆ ก็ได้ แต่หากกองทรัสต์ WHART ทำคำเสนอขอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป กองทรัสต์ WHART จะต้องทำคำเสนอขอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้โดยตรงและทั่วไปของกองทรัสต์ WHART ที่ปราศจากเงื่อนไข ไม่มีประกัน และเป็นหนี้ไม่ด้อยสิทธิ โดยหนี้หุ้นกู้มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายจะมีสิทธิได้รับชำระหนี้หุ้นกู้ของตนไม่ด้อยกว่าสิทธิในการได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของกองทรัสต์ WHART เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน (ถ้ามี)
การจัดทะเบียนหุ้นกู้	จะนำหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้ไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) ภายในวันออกหุ้นกู้ และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยตลอดอายุหุ้นกู้

## 9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

### 9.1 สรุปสาระสำคัญการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

#### เงินกู้

	ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืม (ล้านบาท)	ยอดหนี้คงเหลือ (ล้านบาท)	ระยะเวลาสัญญา	วันเริ่มต้นสัญญา
1	เงินกู้ระยะสั้น (P/N)	450.00	ไม่มี	ไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ออก ตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้	ไม่มี
2	เงินกู้ระยะยาว*	1,350.00	1,344.60	ไม่เกิน 12 ปี	30 ธันวาคม พ.ศ. 2558
3	เงินกู้ระยะยาว	1,736.10	1,736.10	ไม่เกิน 10 ปี	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560
4	เงินกู้ระยะยาว	511.00	511.00	ไม่เกิน 10 ปี	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560
5	เงินกู้ระยะยาว	1,675.00	1,675.00	ไม่เกิน 2 ปี	4 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หมายเหตุ \* แบ่งชำระคืนเงินต้นเป็นงวดภายในเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาวนี้ โดยภายในเวลา 4 ปีแรก ต้องชำระคืนเงินต้นรวมทั้งสิ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาว และชำระส่วนที่เหลือ ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้

#### หุ้นกู้

	ประเภท	จำนวนชุด	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อายุหุ้นกู้	วันออกหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
1	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ	2	3,000.00	3 ปี	30 มีนาคม พ.ศ. 2561	30 มีนาคม พ.ศ. 2564
	ไม่มีประกัน และ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้		1,200.00	7 ปี	30 มีนาคม พ.ศ. 2561	30 มีนาคม พ.ศ. 2568

### 9.2 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
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

การก่อการะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. การก่อการะผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
2. การก่อการะผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

#### วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อการะผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือการก่อการะผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อการะผูกพัน ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อการะผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อการะผูกพัน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขทางธุรกิจที่สำคัญ จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติเป็นกรณีไป
2. ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือการก่อการะผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อการะผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
4. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

#### การกู้ยืมเงินหรือการก่อการะผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

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

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

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

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี)
2. เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
3. กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 10.8.2 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
4. กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ข้างต้นโดยอนุโลม

### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืม รายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้

ในปี 2561 นั้นกองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ในทรัพย์สินหลักโดยใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ WHART โดยทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ WHART ได้ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินสินเชื่อประเภทต่างๆ ในวงเงินรวมจำนวนไม่เกิน 1,780,000,000 บาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ระหว่างกองทรัสต์ WHART โดยทรัสต์กับผู้ให้กู้ หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดหลักเบื้องต้นดังต่อไปนี้

<b>ผู้ให้กู้</b>	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์
<b>ผู้กู้ วงเงินกู้</b>	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าตบลิเวอเรจ พรีเมียม โกโรท วงเงินกู้ทั้งหมดไม่เกิน 1,780 ล้านบาท โดยอาจแบ่งเป็น วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ จำนวนไม่เกิน 1,750 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สี่ วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ จำนวนไม่เกิน 1,750 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการชำระคืนเงินกู้ตามวงเงินกู้ที่ 1 วงเงินกู้ที่ 3 : ตัวสัญญาใช้เงินจำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายคืนเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุน
<b>อัตราดอกเบี้ยและ ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับการกู้ยืม</b>	อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) - ร้อยละ 1.5 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิพนัด อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิพนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในการผิพนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด อนึ่ง อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) คือ ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมตามที่กองทรัสต์ WHART และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป

<b>วันครบกำหนด สัญญาเงินกู้</b>	<p>วงเงินกู้ที่ 1 : ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก โดยระยะเวลาเบิกใช้เงินกู้ต้องไม่เกิน 1 เดือน นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2 : ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 ครั้งแรก โดยสามารถเบิกเงินกู้ได้ ณ วันครบกำหนดวงเงินกู้ที่ 1</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3 : รวมไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ โดยระยะเวลาที่ผู้กู้จะเบิกใช้เงินกู้ต้องไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ ซึ่งผู้ให้กู้จะพิจารณาทบทวนระยะเวลาดังกล่าวทุกปี ทั้งนี้ วันครบกำหนดเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะสั้นจะต้องไม่เกินวันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 2</p>
<b>การชำระดอกเบี้ย การชำระคืนเงินกู้</b>	<p>ชำระรายเดือน</p> <p>วงเงินกู้ที่ 1 และ 2 : ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3 : ชำระคืนในจำนวนเท่ากับเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระจากผู้เช่ารายใหม่ และยอดเงินกู้คงค้างส่วนที่เหลือให้ชำระทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในตัวสัญญาใช้เงิน</p> <p>อนึ่ง กองทรัสต์ WHART สามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ (Refinance) ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ ก่อนวันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เพื่อชำระหนี้ก่อนกำหนด โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ WHART เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ WHART ได้เพื่อชำระหนี้เดิมก่อนกำหนด</p>
<b>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินร้อยละ 35<sup>1</sup></li> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า<sup>2</sup> โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</li> </ul>
<b>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กุดตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินอื่น บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ WHART ได้ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>- ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่มีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ WHART หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นทางการค้ำประกันของกองทรัสต์ WHART หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</li> <li>- ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณีที่สมารถกระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กู้จะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป เช่น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาก่อนหน้า และไม่มีกรจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น</li> </ul> </li> </ol>

	2. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
<b>กรณีผิดสัญญา (Events of Default)</b>	กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่างๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน ตัวอย่างเช่น กรณีผิดสัญญาหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารหรือสภามหาริมทรัพย์ (ยกเว้นเป็นการเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากเหตุที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสภามหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่ขัดต่อมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) การไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การเกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง (Total Loss) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้)
<b>การชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</b>	สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใดหากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
<b>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</b>	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

นอกจากนี้กองทรัสต์ WHART ได้ทำการเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จำนวนทั้งหมด 2 ชุด ซึ่งมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,200 ล้านบาท โดยเสนอขายหุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท และหุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวนไม่เกิน 1,200 ล้านบาท เพื่อจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสองแห่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,120 ล้านบาท โดยผู้ออกหุ้นกู้จะมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิ รายละเอียดโดยสรุปดังนี้

**หน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้** ตลอดระยะเวลาที่ยังคงมีหนี้คงค้างภายใต้หุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้ จะปฏิบัติตามหน้าที่ ดังต่อไปนี้

### 1. การดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้

ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง การปฏิบัติตามนโยบายการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้เหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเป็นไปตาม “สัญญาก่อตั้งทรัสต์” และจะปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตลอดถึง กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่างๆ ที่ออกตามกฎหมายที่บังคับใช้กับผู้ออกหุ้นกู้ และจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของข้อกำหนดสิทธิฉบับนี้ และเอกสารเกี่ยวกับหุ้นกู้ โดยเคร่งครัด

### 2. การดำรงไว้ซึ่งสถานะการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำรงไว้ซึ่งสถานะของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### 3. เงื่อนไขการดำรงสัดส่วนการกู้ยืมเงิน

ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปี ตลอดอายุของหุ้นกู้

ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดส่งรายงานแสดงถึงอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดไว้ดังกล่าว ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปี ให้แก่ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้ออกหุ้นกู้นำส่งงบการเงินรายปีดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เก็บรักษาไว้สำหรับให้ผู้ถือหุ้นกู้สามารถตรวจสอบได้

เพื่อประโยชน์ของข้อนี้

**“การกู้ยืมเงิน”** หมายความว่ารวมถึง การกู้ยืมเงิน ไม่ว่าโดยการออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

**“มูลค่าทรัพย์สินรวม”** หมายความว่า มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปี ตามที่ปรากฏในงบดุล ตามงบการเงินรายปี ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีฉบับล่าสุด

#### 4. การไม่ก่อหลักประกัน

นับจากวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ก่อหรือให้หลักประกันแก่หนี้สินใดๆ เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าที่มี อยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะเป็นหลักประกันที่ได้รับอนุญาตให้กระทำได้

เพื่อประโยชน์ของข้อนี้

**“หลักประกันที่ได้รับอนุญาตให้กระทำได้”** หมายถึง หลักประกันที่ผู้ออกหุ้นกู้ให้ไว้กับบุคคลอื่นโดย (1) บุริมสิทธิ หรือหลักประกันที่เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (ก) บุริมสิทธิที่เกิดจากภาษี ค่าปรับ ของรัฐ ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระ หรือที่ผู้ออกหุ้นกู้อ้างได้แย้งอยู่ หรือ (ข) บุริมสิทธิที่เกิดจากคำสั่งศาล หรือคำพิพากษา ซึ่งยังไม่สิ้นสุด หรือที่ผู้ออกหุ้นกู้อ้างอุทธรณ์อยู่ หรือ (ค) บุริมสิทธิที่ไม่ถือว่าเป็นสาระสำคัญต่อกรรมสิทธิ์ของผู้ออกหุ้น กู้เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว หรือ (2) เป็นหลัก ประกันที่เกี่ยวกับหนี้ทางการค้าอันเนื่องมาจากการดำเนินธุรกิจการค้าของกองทรัสต์โดยปกติ หรือ (3) เป็นหลักประกัน สำหรับหนี้การกู้ยืมเงิน (ตามนิยามในข้อ 6.3 ของข้อกำหนดสิทธิ) ที่มีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของทรัพย์สินของกอง ทรัสต์ ณ เวลาที่ก่อหนี้ หรือ (4) เป็นหลักประกันเหนืออุปกรณ์ที่เกิดขึ้นจากการจัดซื้ออุปกรณ์ดังกล่าวมาเพื่อใช้ในธุรกิจ ปกติของกองทรัสต์

#### 5. การจัดเตรียมและส่งเอกสารหลักฐานให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ทราบโดยไม่ชักช้า นับแต่วันที่ผู้ออกหุ้นกู้ทราบถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ รวมทั้งแจ้งถึงการกระทำใดๆ ที่ผู้ออกหุ้นกู้ดำเนินการหรือเสนอที่จะดำเนินการเพื่อแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวด้วย

- (ก) กรณีมีเหตุผิดนัดใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.1 ของข้อกำหนดสิทธิเกิดขึ้น
- (ข) กรณีผู้ออกหุ้นกู้ถูกฟ้องเป็นจำเลยในศาล หรือถูกกล่าวหาว่าจะต้องเป็นฝ่ายรับผิดชอบตามสัญญาใดๆ ในกรณีพิพาท ที่อนุญาโตตุลาการจะต้องวินิจฉัย ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ของ ผู้ออกหุ้นกู้
- (ค) เมื่อผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ร้องขออย่างสมเหตุสมผลตามสมควรและจำเป็น ทรัสต์จะต้องส่งมอบเอกสารซึ่งลงนามโดย กรรมการ ผู้มีอำนาจของทรัสต์ (หรือบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้มีอำนาจ) ให้แก่ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อรับรองว่าจากข้อมูลที่ทรัสต์ได้รับทราบในขณะนั้น (1) ไม่มีเหตุผิดนัด หรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุ ผิดนัดเกิดขึ้น และ (2) ไม่มีคดีความหรือการอนุญาโตตุลาการที่ผู้ออกหุ้นกู้เป็นจำเลยหรือถูกกล่าวหา ซึ่งมีผล กระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้ (ยกเว้นกรณีที่ได้แจ้ง ให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หรือผู้ถือหุ้นกู้ทราบแล้ว (ถ้ามี))

#### 6. การเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และนายทะเบียนหุ้นกู้

หากมีกรณีที่จะต้องเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการให้ผู้แทน ผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้เดิมแจ้งต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายถึงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว พร้อมทั้งชื่อและที่อยู่ของ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้รายใหม่ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้รายใหม่ได้รับการแต่งตั้ง และผู้ออกหุ้นกู้จะจัดหาบุคคลเพื่อแต่งตั้งให้เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้รายใหม่ (ตามแต่กรณี) โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้ แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่ทรัสต์ทราบถึงการเกิดกรณีที่จะต้องมีการเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้ดังกล่าว



## 7. การใช้เงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้

ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ไปใช้เพื่อชำระคืนหนี้คงค้างทั้งหมดภายใต้สัญญากู้ยืมเงินครั้งแรก และสัญญากู้ยืมเงินครั้งที่สาม และหนี้เงินต้นบางส่วน ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินครั้งที่สี่ พร้อมดอกเบี้ยคงค้างและ Break Cost (ถ้ามี) บนเงินต้นดังกล่าว ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นสำหรับหรือเกี่ยวเนื่องกับการชำระคืนหนี้เงินกู้ และการปลดหลักประกันหนี้เงินกู้ดังกล่าว รวมตลอดจนชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกหุ้นกู้

## 8. การปลดหลักประกัน

เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปชำระคืนหนี้ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7. ข้างต้นแล้ว ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำเนินการปลดหลักประกันทั้งหมด ที่ได้ให้ไว้เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินครั้งแรกและสัญญากู้ยืมเงินครั้งที่สาม และปลดหลักประกันบางส่วนที่ได้ให้ไว้เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินครั้งที่สี่ โดยจะต้องปลดหลักประกันดังกล่าวข้างต้นให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้ชำระคืนหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินนั้นๆ

## 9. การดำเนินการเพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้

ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดที่ 1 หรือวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดที่ 2 (แล้วแต่กรณี) หากผู้ออกหุ้นกู้พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ออกหุ้นกู้อาจไม่มีเงินเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดที่จะครบกำหนดไถ่ถอน ได้อย่างครบถ้วนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนั้นๆ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องจัดหาแหล่งเงินกู้ หรือระดมทุนโดยวิธีใดๆ หรือดำเนินการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกขายตามขั้นตอนของกฎหมายและข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวทั้งหมดตามกำหนด ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ออกหุ้นกู้ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในข้อ 9. นี้ ต่อเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถชำระคืนหนี้ทั้งหมดของหุ้นกู้ชุดที่ถึงกำหนดไถ่ถอนได้อย่างครบถ้วน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนั้นๆ

## 10. การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

ภายในวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ ตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้นกู้

## 11. การขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ผู้ออกหุ้นกู้จะนำหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้นำไปขอขึ้นทะเบียนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) ภายในวันที่ออกหุ้นกู้ และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยตลอดอายุหุ้นกู้

โดยเมื่อรวมหนี้เงินกู้ยืมและหนี้ตามตราสารหนี้กองทรัสต์จะมีหนี้รวมจำนวนประมาณ 9,466.70 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละประมาณ 28.99 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์) ประกอบด้วยเงินกู้ยืมและตราสารหนี้เดิมของกองทรัสต์ WHART จำนวน 7,791.70 ล้านบาทและเงินกู้ยืมสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ รวมไม่เกิน 1,675 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีจำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2561 จำนวน 9,466.70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ร้อยละ 28.99 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

### 9.3 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

#### 9.3.1 ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้กู้ยืมเงิน

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

#### 9.3.2 เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

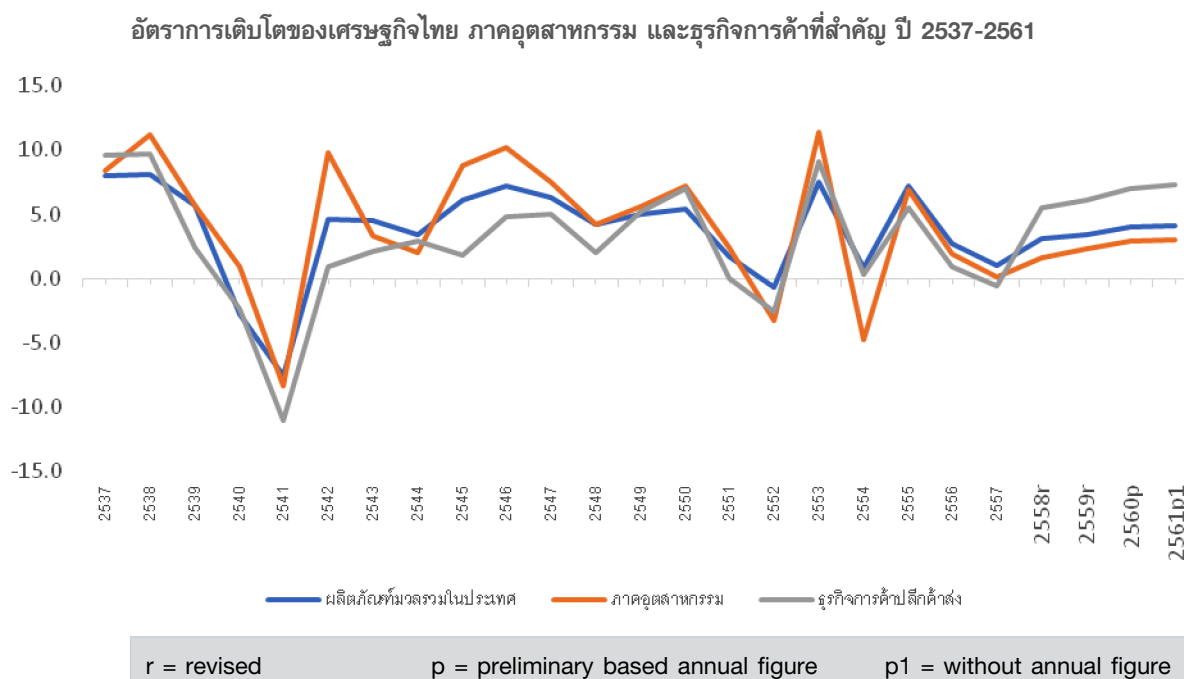
บริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้นั้นมีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี

#### 9.3.3 ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แกกองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยมีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาลินเชื่อที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) โดยเมื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาลินเชื่อที่กองทรัสต์เคยเข้าทำกับผู้ให้กูรายอื่นที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์แล้วมีสาระสำคัญของสัญญาลินเชื่อตรงกัน อีกทั้งยังมีหลักประกันการชำระหนี้ประเภทเดียวกัน จึงสามารถเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาลินเชื่อและรายการกู้ยืมเงิน ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กูได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กูที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

## 10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ในปี 2561 นั้นเศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 4.1 มีอัตราการเติบโตสูงกว่าปีก่อนที่ร้อยละ 4.0 โดยมีการส่งออกสินค้า และการท่องเที่ยวเป็นปัจจัยหนุนเศรษฐกิจไทยเติบโต ซึ่งการส่งออกนั้นมีการเติบโตกว่าร้อยละ 7.7 อีกทั้งภาคการผลิตทั่วโลกมีเติบโตสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ความต้องการสินค้าอุตสาหกรรมหลักจากไทยขยายตัวสูงขึ้น อีกทั้งการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของการลงทุนภาคเอกชน ตามการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้จ่ายการบริโภค การเพิ่มขึ้นของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุน และความคืบหน้าของโครงการลงทุนที่สำคัญ เป็นอีกแรงสนับสนุนการเติบโตของเศรษฐกิจไทย โดยการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวได้ร้อยละ 4.6 และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวได้ร้อยละ 3.8

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

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายในปี พ.ศ. 2562 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5-4.5 ด้วยแรงขับเคลื่อนหลักจากการใช้จ่ายภาครัฐ เรือยนต์มีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดี การลงทุนของภาคเอกชนที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง การเร่งตัวขึ้นของการลงทุนภาครัฐ ตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปี การเพิ่มขึ้นของแรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยวตามการปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติของจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวจีนและยุโรป การเปลี่ยนแปลงทิศทางการค้า การผลิต และการลงทุนระหว่างประเทศ ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก สำหรับเสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศคาดว่า อยู่ในเกณฑ์ดี อัตราเงินเฟ้อในปี พ.ศ. 2562 จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 0.5-1.5 ขณะที่ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการผลักดันโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานให้เกิดขึ้นเป็นรูปธรรมมากขึ้น

## ตลาดคลังสินค้าให้เช่า

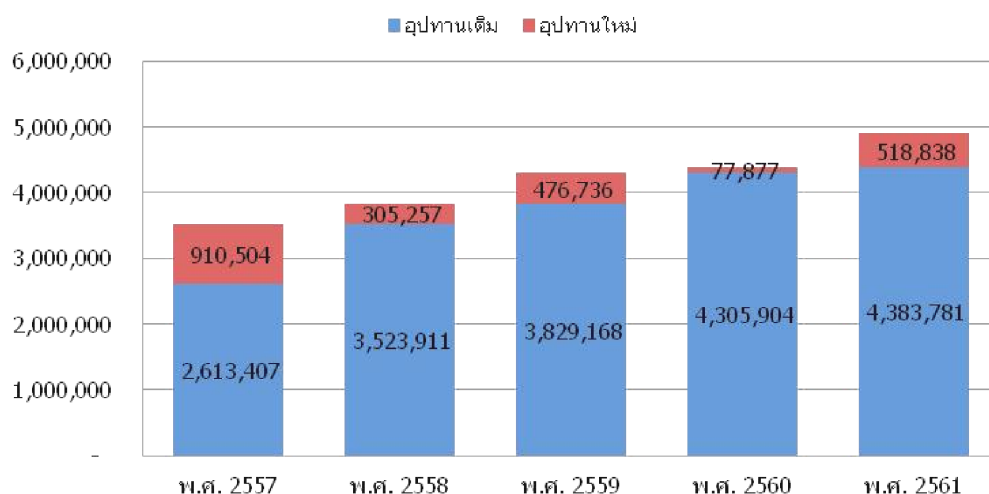
ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีการเติบโตค่อนข้างดีในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา เป็นการเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ทั้งความต้องการเช่าและการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ๆ ธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลายๆ ธุรกิจ อันได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจภาคการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิต ที่ต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าในการกักเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายทั้งในประเทศ และส่งออกไปยังต่างประเทศ นอกจากนี้ธุรกิจคลังสินค้ายังเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจประเภทใหม่ที่มาแรง คือ ธุรกิจ E-Commerce ซึ่งธุรกิจประเภทนี้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในการกักเก็บสินค้าเพื่อจำหน่ายและส่งต่อไปยังผู้บริโภค การพัฒนาคลังสินค้าใหม่ๆ ภายในประเทศส่วนใหญ่เป็นการขยายธุรกิจในพื้นที่ศักยภาพที่มีอยู่เดิมเป็นหลัก การเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าในประเทศไทยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบินในหลายพื้นที่ รวมทั้งการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ของการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) โดยคลังสินค้าใหม่ๆ ที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าพร้อมระบบจัดการโลจิสติกส์ที่ทันสมัย รวมทั้งคลังสินค้าต้องยื่นควบคุมอุณหภูมิที่ตลาดยังมีความต้องการอีกมาก โดยรูปแบบการพัฒนาที่จะคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานมากขึ้น

ตลาดคลังสินค้าในประเทศไทยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วภายในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ตลาดคลังสินค้าเดิมที่เป็นธุรกิจภายในครอบครั้ว โดยมีการพัฒนาคลังสินค้าที่มีเพดานสูงไม่เกิน 7 เมตร และอยู่ชั้นพื้นดิน แต่หากพิจารณากระบวนการขนส่งสินค้าโดยรถบรรทุก เมื่อสินค้าจะนำเข้าไปเก็บในคลังสินค้า หากคลังสินค้าอยู่ระดับพื้นดิน จะต้องใช้เวลาและแรงงานเพื่อขนสินค้าลงเก็บในคลังสินค้า ต่อมาจึงมีการพัฒนาพื้นที่ราบของคลังสินค้าให้มีความสูงเพิ่มขึ้นเพื่อความสะดวกในการนำสินค้ามาเก็บ โดยมีการยกพื้นคลังสินค้าให้สูงขึ้น 1.3-1.5 เมตร เพื่อให้เท่ากับความสูงของรถบรรทุก นอกจากนี้ระยะจากพื้นถึงเพดาน มีความสูงอยู่ระหว่าง 9 ถึง 12 เมตรเพื่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บสินค้าเป็นจำนวนมาก อีกทั้งมีระบบการระบายอากาศที่ดี

## อุปทานคลังสินค้าให้เช่า

ณ ปลายปี พ.ศ. 2561 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 4,902,619 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 518,838 ตารางเมตร อุปทานในปี พ.ศ. 2560 มีจำนวนเพิ่มขึ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.8 จากปี พ.ศ. 2560 โดยส่วนใหญ่แล้ว อุปทานใหม่ทั้งหมดนั้นอยู่ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนในอัตราร้อยละ 41 ของอุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา รองลงมาคือจังหวัดฉะเชิงเทรา และจังหวัดสมุทรปราการ มีอุปทานใหม่อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 30 และร้อยละ 14 ตามลำดับ จำนวนอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นสูงสุดในปี พ.ศ. 2557 คิดเป็นประมาณ 910,504 ตารางเมตร อุปทานใหม่ ในปี พ.ศ. 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 305,257 ตารางเมตร อุปทานใหม่ในปี พ.ศ. 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 476,736 ตารางเมตร และอุปทานใหม่ในปี พ.ศ. 2560 มีจำนวนทั้งสิ้น 77,877 ตารางเมตร

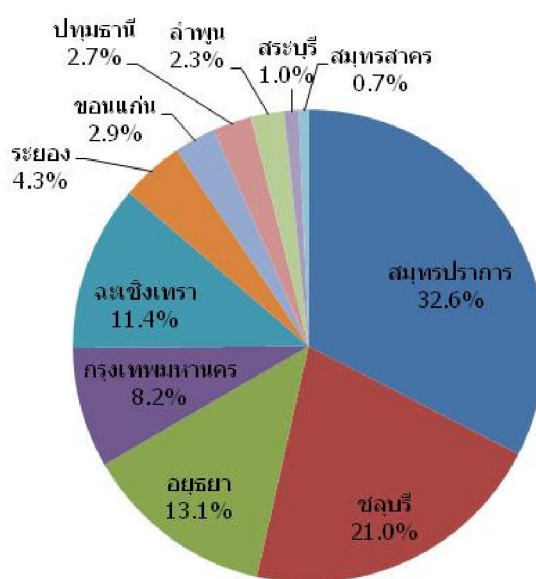
### อุปทานคลังสินค้าให้เช่า พ.ศ. 2557-2561



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.6 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพฯ โดยจังหวัดสมุทรปราการถือว่าตั้งอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางพลี โดยนิคมอุตสาหกรรมบริเวณนี้ ถือว่าเป็นศูนย์การผลิต มีทั้งโรงงานที่ผลิตสินค้า หรือบริการเพื่อการบริโภคทั้งในประเทศและนอกประเทศ จังหวัดสมุทรปราการอยู่ใกล้กรุงเทพฯ มาก นอกจากนี้จังหวัดสมุทรปราการ ถือว่าเป็นบริเวณที่มีความสะดวก ไม่ว่าจะทำการขนส่งทางบกและทางน้ำ ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สนามบินและรถไฟ อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดชลบุรีถือเป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนา มีความเจริญ และมีแนวโน้มในการเติบโต ชลบุรีถือว่าเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรมปิโตรเคมี, เครื่องใช้ไฟฟ้า, อาหาร และภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง อาทิ การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง) จังหวัดอยุธยาเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 13.1 จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นสถานที่ที่สะดวกในการจัดเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายแบบปลีก และเพื่อการบริโภคภายในประเทศ เพราะทำเลที่ตั้งของจังหวัดอยุธยาตั้งอยู่ ณ จุดศูนย์กลางของประเทศ ซึ่งสามารถกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ หรือภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และสามารถกระจายสินค้าสู่กรุงเทพฯ หรือแม้แต่ภาคใต้ก็สะดวก อุปทานคลังสินค้าในจังหวัดฉะเชิงเทรา เดิมที่มีจำนวนน้อยกว่าอุปทานคลังสินค้าในจังหวัดกรุงเทพมหานคร มาในปี พ.ศ. 2561 พบว่าอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นมาจำนวนประมาณ 156,921 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานคลังสินค้าในจังหวัดสมุทรปราการมีสัดส่วนสูงกว่าอุปทานคลังสินค้าในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ทำให้อุปทานคลังสินค้าในจังหวัดฉะเชิงเทราขึ้นมาอยู่ในอันดับที่ 4 แทนที่อุปทานคลังสินค้าในกรุงเทพมหานคร โดยอุปทานคลังสินค้าในจังหวัดฉะเชิงเทรา คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.4 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

### อุปทานคลังสินค้าจำแนกตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2561



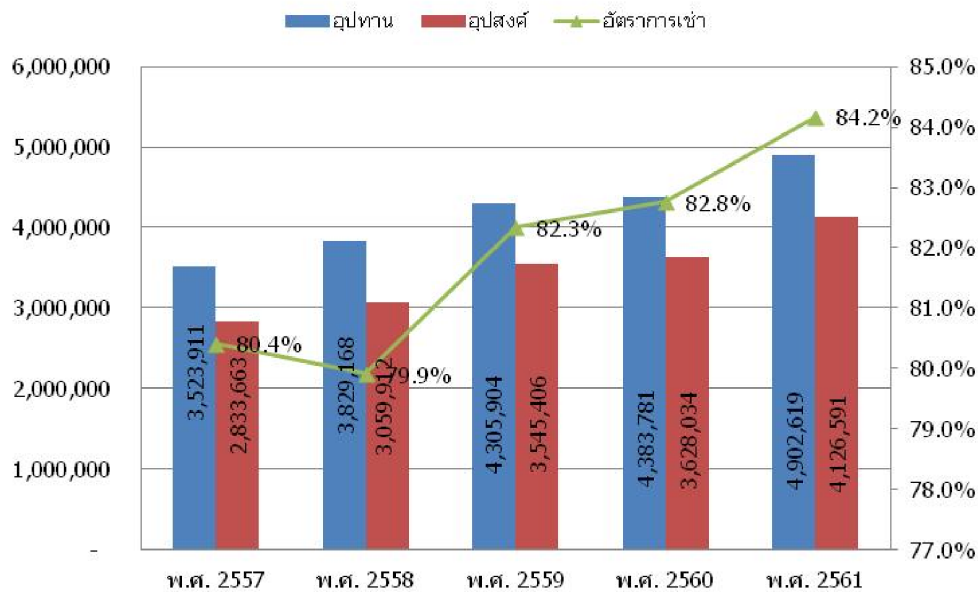
แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### อุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า

ณ ปลายปีของ พ.ศ. 2561 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 4,126,591 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 4,902,619 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2560 ประมาณ 498,557 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในปี พ.ศ. 2561 อยู่ที่อัตราร้อยละ 84.2 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2560 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 82.8



## อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเข้าพื้นที่คลังสินค้า พ.ศ. 2555 - 2561



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเข้าพื้นที่คลังสินค้าที่สูงที่สุด ณ ปี พ.ศ. 2561 คือ บริเวณจังหวัดกรุงเทพฯ มีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าสูงที่สุดถึงร้อยละ 100 รองลงมาคือบริเวณปทุมธานี และลำพูน มีอัตราการเข้าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 97 และร้อยละ 94.8 ตามลำดับ บริเวณสระบุรีเป็นบริเวณที่มีอัตราการเข้าพื้นที่คลังสินค้าที่ต่ำ มีอัตราการเข้าพื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 44.6

### ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเข้าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2561

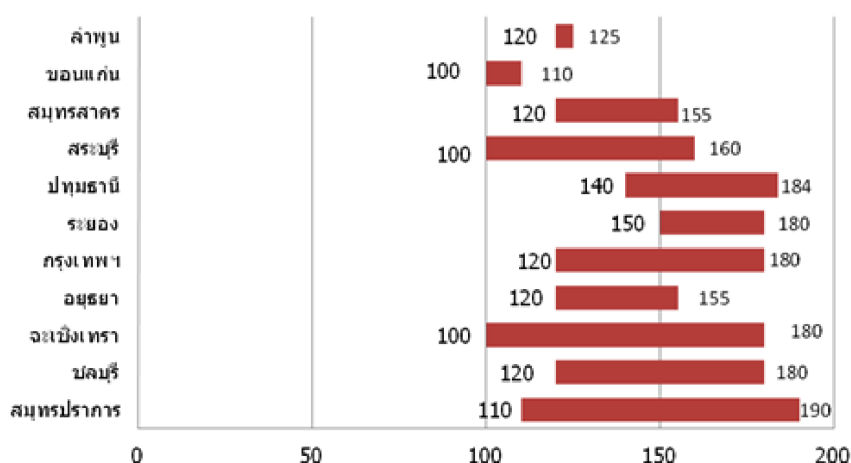
จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเข้า
สมุทรปราการ	1,596,328	1,435,067	89.9%
ชลบุรี	1,027,763	773,278	75.2%
ฉะเชิงเทรา	557,175	414,348	74.4%
อยุธยา	642,388	557,686	86.8%
กรุงเทพฯ	404,426	404,426	100.0%
ระยอง	211,166	127,626	60.4%
ปทุมธานี	130,340	126,380	97.0%
สระบุรี	47,615	21,256	44.6%
สมุทรสาคร	33,516	30,162	90.0%
ขอนแก่น	139,902	130,242	93.1%
ลำพูน	112,000	106,120	94.8%
<b>รวม</b>	<b>4,902,619</b>	<b>4,126,591</b>	<b>84.2%</b>

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

## ค่าเช่าคลังสินค้าให้เช่า

ราคาเช่าพื้นที่คลังสินค้าขึ้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ ปลายปี พ.ศ. 2561 ราคาเช่าพื้นที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 190 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาคือ บริเวณปทุมธานี มีราคาเช่าพื้นที่สูงที่สุดอยู่ที่ 184 บาทต่อตารางเมตร ส่วนบริเวณจังหวัดระยอง ชลบุรี และฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งอยู่บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งมีราคาเช่าพื้นที่สูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตร ราคาเช่าคลังสินค้าแปรผันตามปัจจัยหลายอย่าง อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ

### ราคาเช่าเช่าเสนอต่ำสุด และสูงสุด ตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2561



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

## แนวโน้มตลาดคลังสินค้าให้เช่า

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีการปรับตัวดีขึ้นและมีแนวโน้มที่ดี อันเนื่องมาจากกระแสข่าวการเลือกตั้ง ทำให้นักลงทุนต่างชาติเริ่มเชื่อมั่นที่จะเข้ามาลงทุนในประเทศไทย นอกจากนี้ปัจจัยหลักอีกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อกับธุรกิจคลังสินค้า คือ การฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการผลิตในบางประเภท กล่าวคือ ธุรกิจยานยนต์ ที่มีการฟื้นตัวในปีที่ผ่านมา ทำให้โรงงานที่ทำการผลิตรถยนต์เริ่มเพิ่มจำนวนการผลิต เมื่อโรงงานรถยนต์เพิ่มจำนวนการผลิต จึงส่งผลให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจโรงงานที่ผลิตอะไหล่ หรือชิ้นส่วนที่ใช้ในการผลิตรถยนต์ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่นๆที่ส่งเสริมให้ธุรกิจคลังสินค้ามีแนวโน้มที่ดี โดยเฉพาะการพัฒนาคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เนื่องจากนโยบายการสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาสนามบิน การพัฒนาระบบไฟฟ้าความเร็วสูง และ ท่าเรือขนาดใหญ่ เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายสนใจเข้ามาเช่าพื้นที่ในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 และโครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 ที่จะส่งผลเชิงบวกต่อระบบโลจิสติกส์ที่ครบวงจรและภาคอุตสาหกรรมของไทยที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของอาเซียน ทำให้มีผู้ประกอบการรายใหญ่และนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ตามแนวชายแดนและพื้นที่ภาคตะวันออก ซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการในธุรกิจคลังสินค้าในพื้นที่บริเวณใกล้เคียง ไม่ว่าจะเป็นกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ หรือจังหวัดในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจและการลงทุนของนักลงทุนในพื้นที่

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่ส่งเสริมให้ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มที่ดี อันได้แก่ ความกังวลเรื่องสงครามทางการค้าระหว่างจีน และสหรัฐฯ ในระยะสั้นเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มที่จะได้รับผลดีจากการปรับเพิ่มภาษีนำเข้าสินค้าของสหรัฐฯ และจีน เนื่องจากมีความเป็นไปได้ที่นักลงทุนชาวจีนจะหลั่งไหลเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิตแห่งใหม่ในประเทศไทย เพื่อผลิตสินค้าเพื่อส่งออกไปยังสหรัฐฯ เนื่องจากนักลงทุนชาวจีนมีความคุ้นเคยต่อประเทศไทย ทั้งในแง่วัฒนธรรม สังคม อาหาร สถานที่ท่องเที่ยว และศาสนา และเมื่อมีการลงทุนสร้างฐานการผลิตในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ทำให้ความต้องการคลังสินค้ามีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น เพื่อใช้ในการกักเก็บสินค้าเพื่อการส่งออกมากขึ้นในประเทศไทย

การนำเทคโนโลยีสารสนเทศและระบบไอทีเข้ามาช่วยในการพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าถือเป็นสิ่งจำเป็นต่อผู้ประกอบการที่จะช่วยพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าให้สามารถบริหารจัดการคลังสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพและให้บริการได้ดีขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าและสามารถแข่งขันกับคู่แข่งที่จะมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต นอกจากนี้การหาพันธมิตรทางธุรกิจ และการร่วมทุนทางการค้ากับบริษัทข้ามชาติหรือบริษัทไทยขนาดใหญ่ยังเป็นช่องทางในการเสริมความแข็งแกร่งทางธุรกิจอีกด้วย

## 11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

ไม่มี

## 12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

### ข้อจำกัดการจัดสรร และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีใช่สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร



### 13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และการผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (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

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้ทำการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- เงินปันผล จำนวน 18 ครั้ง อัตราการจ่ายปันผลต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 2.1208 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 2,456.58 ล้านบาท
- เงินลดทุน จำนวน 15 ครั้ง อัตราการจ่ายเงินลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 0.8449 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 646.28 ล้านบาท

#### การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2557

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			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/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	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
รวม			0.3047	0.3719	0.6766

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2559

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	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	0.093	-	0.0930
5	16 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2559	22 มีนาคม 2560	0.0741	0.0124	0.0865
รวม			0.5392	0.2200	0.7592

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2560

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	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
รวม			0.6097	0.1335	0.7432

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2561

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2561	25 พฤษภาคม 2561	0.1245	0.0700	0.1945
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2561	23 สิงหาคม 2561	0.1745	0.0200	0.1945
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2561	23 พฤศจิกายน 2561	0.1775	0.0170	0.1945
4	1 ตุลาคม - 15 พฤศจิกายน 2561	18 ธันวาคม 2561	0.0920	-	0.0920
5	16 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2561	25 มีนาคม 2562	0.0705	0.0125	0.0830
รวม			0.6390	0.1195	0.7585
รวมทั้งหมด			2.1208	0.8449	2.9657

## 14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

		ตลอดอายุกองทรัสต์		รายครึ่ง	
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
รวม	9.25%	-	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</li></ul>	0.75%	<p><b>อัตราพื้นฐาน :</b></p> <p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าว ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลังและราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณ ค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และไม่เกิน 0.25% ต่อปี ของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือ เงินฝากสถาบันทางการเงิน</p>	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	<p><b>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)</b></p> <p>กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>กรณีทรัพย์สินอื่น</p> <p>ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p><b>ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)</b></p> <p>ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน</li></ul>	0.075%	<p>ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าว ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลังและราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณ ค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่า ยังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงินและ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน</p>	รายเดือน	-	-

คำธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์		รายครึ่ง	
	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
• คำธรรมเนียมนายทะเบียน	0.5%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของ กองทรัสต์	รายเดือน	-
• คำธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารกองทรัสต์ ทรัสต์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์ ทรัสต์ ได้รับ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหาร จัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็น สาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) <sup>1)</sup> ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว)	รายปี	ตามที่จ่ายจริง
• คำธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการ ดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-
• คำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบ บัญชีและการตรวจสอบภายใน	0.10%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-

ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาอาคาร ความปลอดภัยในโครงการ รวมทั้งการดูแลรักษา วัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่ใช่เช่า) และภายนอกอาคาร

การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) รวมถึง ค่าใช้จ่ายประจำตัวๆ ที่เกิดขึ้นจากการให้บริการ หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจ้างบริการของ ผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เช่น

- การจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือวิธีรักษาความปลอดภัย
- การจ้างคนสวน หรือบริษัทในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์
- การเก็บ และกำจัดขยะ
- การจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการ หรือผู้ดูแลโครงการ ทั้งนี้ไม่ว่าถึง

- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสึกหรอของทรัพย์สินจากการใช้งานปกติ
- ค่าวัสดุสิ้นเปลือง
- การซ่อมแซม และการติดตั้งงานระบบต่างๆ ที่มีความจำเป็น เพิ่มเติม
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร (เช่น เสา คาน ผนัง หลังคา เป็นต้น)

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ผลตอบแทนกองทรัสต์				รายครึ่ง	
	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบริจจาคืน</li> </ul>	0.02%	ตามที่ยั่งยืน	รายปี	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร</li> </ul>	4.0%	ตามที่ยั่งยืน	-	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน</li> </ul>	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น</li> </ul>	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ</li> </ul>	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์</li> </ul>	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินทุนหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน</li> </ul>	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์กรณีที่มีการระดมทุน</li> </ul>	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการจัดทำเอกสารประกอบงบประชุมผู้ถือหุ้น</li> </ul>	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

คำธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด		ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
		ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลังการทำการทวงถามในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ</li> </ul>						
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน		0.01%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น		0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายละคน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว		0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือออกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวดังกล่าว ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นรายละคน รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์		0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายละคน การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น		0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นรายละคน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์		0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-



ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	รายการ			
	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(7) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง	0.01 %	ตามที่จ่ายจริง	-	-
(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	0.01 %	ตามที่จ่ายจริง	-	-
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัสต์ หลักทรัพยของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	รายการ			
	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสดงบัญชีใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
(14) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบรายงานการดำเนินงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
(15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณีย์ ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง

คำธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	รายการ			
	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมมูลค่าเพิ่ม)
(17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถาม หรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสภาพของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้น ผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
(19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นโดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนวน ค่าจดทะเบียนการปลดจำนวน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง

คำธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	รายการ			
	ยอดรวม NAV ต่อปี (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการด้านนิติของทรัพย์สินที่ พร้อมหรือให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติ ตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
(21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอก สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่อง มาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ใน ส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กอง ทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใน การเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแล ผลประโยชน์ในระหว่างการจัดทำบัญชี กองทรัสต์จนถึงการจัดทำบัญชีเล็ก กองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
(24) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเนื่องกับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง

## 15. รายงานความเห็นของทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย  
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



### รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดบลิเวเฮเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 แล้วนั้น

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

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด



นายวิวัฒน์ อัจฉริยวินิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

18 กุมภาพันธ์ 2562



## 16. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2561 กองทรัสต์ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ อันเป็นรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว ปรากฏดังนี้

1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่ยนต์ จำกัด  
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่ยนต์ จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด  
(รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

### 1.1) การซื้อทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ของกองทรัสต์ในปี 2561

#### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เพื่อรับจำนองทรัพย์สินเป็นประกันการให้เช่า) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ได้แก่
  - (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)
  - (2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)
  - (3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)
  - (4) โครงการ DSG HSIL

#### ความจำเป็นและ

#### ความเหมาะสมผลของรายการ

- การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สี่เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสี่โครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก ทำเลสำหรับคลังสินค้าบนถนนบางนา-ตราด และบริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตรนั้นเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและท่าเรือแหลมฉบัง ถือเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย และอัตราการใช้พื้นที่ในโครงการอยู่ในอัตราสูง ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มลูกค้าชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ เป็นผู้เช่า ในขณะที่โครงการบริเวณพระราม 2 อยู่ในบริเวณเส้นทางหลักที่มุ่งสู่ภาคใต้ของประเทศไทย โดยเชื่อมกรุงเทพมหานครและภาคกลางตอนล่างของประเทศไทยลงไปสู่พื้นที่บริเวณภาคใต้ โดยจังหวัดสมุทรสงครามนั้นเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมในการดำเนินธุรกิจอาคารคลังท้องเย็น เพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่า และโรงงานคลังสินค้าบริเวณจังหวัดสระบุรี เป็นทำเลที่ตั้งหลักของศูนย์กระจายสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้



## ความเห็นด้านราคาและ เงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน

แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods หรือ FMCG) เพื่อขนส่งสินค้าเข้าสู่กรุงเทพมหานคร เนื่องจากมีทางเข้าออกกรุงเทพมหานครที่สะดวกจากเส้นทางบนถนนพหลโยธิน และถนนกาญจนาภิเษก วงแหวนรอบนอก รวมถึงเป็นเส้นทางหลักในการขนส่งสินค้าสู่ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โครงการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ต่อไป

- กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ในราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งเท่ากับ 4,139.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 7.84 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ในอนาคต
- ราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลา

การเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) เป็นราคาที่สมเหตุสมผล อยู่ในอัตราที่เป็นธรรม โดยเป็นมูลค่าที่สอดคล้องกับช่วงมูลค่าที่เหมาะสมตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่นี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกับกองทรัสต์ WHART (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.9.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)

### 1.2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

- รายการค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาการจ้าง 30 ปี
- ในปี 2561 ทางกองทรัสต์ WHART ได้มีการต่อสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ Kao และ Triumph ที่สิ้นสุดสัญญาในวันที่ 13 ธันวาคม 2561 โดยต่อสัญญาออกไปอีก 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 14 ธันวาคม 2561 - 13 ธันวาคม 2566

## ความจำเป็นและ

## ความเหมาะสมผลของรายการ

## ความเห็นด้านราคาและ

## เงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน

- 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
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)
- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ (มีอัตราไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น) เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและเหมาะสมผล
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของและบริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ระยะเวลาการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 30 ปีเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการภายใต้กองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ยังข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.9.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- การต่อสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ Kao และ Triumph ระยะเวลาสัญญาตั้งแต่วันที่ 14 ธันวาคม 2561 - 13 ธันวาคม 2566 จำนวนเงินค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวม 5 ปี เท่ากับ 16.08 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ปรับค่าธรรมเนียมขึ้นด้วยอัตรา 1.5% ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับที่ใช้ใน Projection ของกองทรัสต์ WHART ตอนซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติม)

### 1.3) รายได้ค่าเช่าตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

#### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

- บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่แก่กองทรัสต์ WHART ในส่วนพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนตามสัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้
- WHA หรือ WHA KPN Alliance จะชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารที่ไม่มีผู้เช่าสำหรับอาคารคลังสินค้าเลขที่ A2/2 และ A3/1 ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ในอัตรา 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน
- ในกรณีที่เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าของอาคารคลังสินค้าเลขที่ A3/2 ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) แล้ว (สัญญาเช่าดังกล่าวครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 กรกฎาคม 2562) และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA หรือ WHA KPN Alliance จะชำระค่าเช่าพื้นที่สำหรับอาคารคลังสินค้าเลขที่ A3/2 ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ในอัตรา 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2562
- WHA จะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) และ WHA หรือ WHA KPN Alliance จะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA-KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ในอัตราตารางเมตรละ 3 บาทต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเปลี่ยนร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA และ WHA KPN Alliance รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี)
- ในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่มีความเป็นไปได้ว่ายังมีพื้นที่อาคารและพื้นที่หลังคาบางส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่าหรือมีสัญญาเช่าคลังสินค้าที่ใกล้ครบกำหนดอายุ ดังนั้น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายของกองทรัสต์ WHART ในการได้รับค่าเช่า ตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจึงได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ WHART โดยตกลงชำระค่าเช่าอาคารและหลังคาโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ

#### ความจำเป็นและ

#### ความสมเหตุผลผลของรายการ

**ความเห็นด้านราคาและ  
เงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และ  
ที่ปรึกษาทางการเงิน**

- อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.7.3 สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า) และอัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่และการให้บริการในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายอื่น
- ระยะเวลาการเช่า 3 ปี ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้า
- การวางเงินประกันดังกล่าว เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ WHART ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า
- อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการ รวมทั้งระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาที่มีการดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับหน่วยงานการไฟฟ้า ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว

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

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีส่วนควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

**2.1) สิทธิในการเช่าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ**

**ลักษณะของรายการระหว่างกัน**

- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสิทธิในการเช่าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นมีสิทธิที่จะเช่าหลังคาได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ WHA KPN Alliance รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)

**ความจำเป็นและ  
ความสมเหตุสมผลของรายการ**

**ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข  
โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ  
ที่ปรึกษาทางการเงิน**

- พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ยังไม่มีผู้เช่า หากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองทรัสต์ WHART ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ WHA KPN Alliance จะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ให้แก่กองทรัสต์ WHART แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ในอัตราที่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่ามาตรฐานของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี
- อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการ สำหรับเงื่อนไขระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่ม เป็นเงื่อนไขที่มีระยะเวลาเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว
- การเปลี่ยนหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นสิทธิการเช่าหลังคานั้นจะสามารถกระทำภายใต้เงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งใช้ราคาเดียวกับราคาที่ตกลงรับชำระค่าเช่า ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งถือว่าเหมาะสม

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

- เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

**3.1) คำธรรมเนียมการจัดการ**

**ลักษณะของรายการระหว่างกัน**

**ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล  
ของรายการ**

- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้
- กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัดจึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

**ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข  
โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ  
ที่ปรึกษาทางการเงิน**

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อัตราพื้นฐาน และอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังนี้
  - อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ
  - อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์
    - กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์
    - กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ
  - อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์
- โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

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

- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของทรัสต์

**4.1) ดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม**

**ลักษณะของรายการระหว่างกัน**

- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยอาจกู้ยืมเงินกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ WHART ได้

**ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล  
ของรายการ**

- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้ากู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้นในวงเงินไม่เกิน 1,780,000,000 บาท โดยเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้เป็นไปตามอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้

**ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข  
โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ  
ที่ปรึกษาทางการเงิน**

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ WHART โดยเปรียบเทียบข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และสถาบันการเงินอื่น เช่น อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ WHART มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาเงินกู้ที่จะเข้าทำรายการจะมีเงื่อนไขไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากสถาบันการเงินอื่น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ WHART เป็น



สำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART

## 5) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

### 5.1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ

#### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

#### ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

#### ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด อาจนำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ เพื่อหาผลตอบแทนในระดับที่ไม่มีความเสี่ยงมากนัก
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไข ผลตอบแทนที่ได้รับจากกองทุนรวมตลาดเงินที่เกี่ยวข้องภายใต้การบริหารจัดการของทรัสต์ และเปรียบเทียบกับข้อเสนอจากบริษัทจัดการกองทุนอื่นโดยจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ

# ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์ฯ) แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ 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 ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b></p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.4 เรื่อง นโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อที่ 4 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน และข้อที่ 7 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มียอดคงเหลือจำนวน 30,593.97 ล้านบาทซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.70 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งกองทรัสต์ฯ ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระ ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.4</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะการวัดมูลค่ารายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ฝ่ายบริหารจะต้องใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน และอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของผู้ประเมินราคาอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติ</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระ โดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยประมาณการจากรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิ</li> </ul> </li> </ul>

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

## วิธีการตรวจสอบ

- อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด
  - อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
  - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลดและเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้



## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ



## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้ และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการองค์กร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กร ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามิใช่เหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร่ซอเดอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552  
กรุงเทพมหานคร  
25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ราคาทุนในปี พ.ศ. 2561 :			
30,689 ล้านบาท และ พ.ศ. 2560 : 26,198 ล้านบาท)	7	30,593,967,592	25,948,852,083
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ราคาทุนในปี พ.ศ. 2561 :			
1,118 ล้านบาท และ พ.ศ. 2560 : 340 ล้านบาท)	8	1,130,713,635	346,612,157
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	139,661,448	787,127,513
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	351,819,746	356,935,839
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		266,402,504	236,641,260
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		85,473,121	89,723,959
สินทรัพย์อื่น		83,283,161	48,565,514
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>32,651,321,207</b>	<b>27,814,458,325</b>
<b>หนี้สิน</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		69,524,552	106,364,972
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		958,687,164	882,438,127
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	11	5,162,441,036	7,506,847,410
หุ้นกู้ - สุทธิ	12	4,195,811,408	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		155,212,580	169,841,858
หนี้สินอื่น		126,318,255	49,645,943
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>10,667,994,995</b>	<b>8,715,138,310</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>21,983,326,212</b>	<b>19,099,320,015</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	21,624,465,775	18,927,083,476
กำไรสะสม	13	358,860,437	172,236,539
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>21,983,326,212</b>	<b>19,099,320,015</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.7770	9.7248
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดสิ้นปี (หน่วย)	13	2,248,454,220	1,963,977,172

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รหัสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับฉวขอ พรีเมียม โกรท  
งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)</b>				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังสินค้า				
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 ที่ตั้ง แขวงคลองสามพร้าว เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	990,000,000	3.12
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ที่ตั้ง ตำบลบางโลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74-2-67 ไร่	1,389,338,537	1,377,000,000	4.34
3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65-0-21.9 ไร่	1,928,819,867	1,805,000,000	5.69
4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหารพิจิตร กม. 4) ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	81-0-15.9 ไร่	2,504,966,196	2,679,000,000	8.44
5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69-0-16 ไร่	1,290,435,829	1,197,000,000	3.77
6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ที่ตั้ง ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34-3-12 ไร่	867,580,384	869,000,000	2.74
7. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหารพิจิตร กม.5) ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66-2-85 ไร่	1,546,451,335	1,452,000,000	4.58
8. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ที่ตั้ง แขวงคลองสามพร้าว เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99-1-51 ไร่	2,662,108,324	2,821,000,000	8.89
9. โครงการ Kao ที่ตั้ง ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81 ไร่	1,148,029,573	1,164,000,000	3.67
10. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) ที่ตั้ง ตำบลพานทองของงกะเซ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18 ไร่	1,085,027,951	1,077,000,000	3.39
11. โครงการ Triumph ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	29-3-91.2 ไร่	752,039,707	756,000,000	2.38
12. โครงการ Ducati ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.4 ไร่	772,040,176	765,000,000	2.41
13. โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M ที่ตั้ง ตำบลศรีนครคีรีใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81 ไร่	1,128,053,457	1,203,000,000	3.80
14. โครงการ Healthcare ที่ตั้ง ตำบลบางโลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66 ไร่	1,797,042,056	1,805,000,000	5.69

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดาวน์ลีวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุนบาท	ราคายุติธรรมบาท	ร้อยละของราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7) (ต่อ)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า				
15. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)				
ที่ตั้ง ตำบลบางโกล อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.5 ไร่	1,439,927,992	1,410,000,000	4.45
16. โครงการ DKSH บางปะอิน				
ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30-2-53 ไร่	602,041,355	646,000,000	2.04
17. โครงการ DSG				
ที่ตั้ง เขตประกอบการเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอนนทบุรี จังหวัดสระบุรี	48-0-26.5 ไร่	1,402,036,239	1,395,000,000	4.40
18. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชเลนาหพิจิตร กม. 3)				
ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50-0-46.25 ไร่	1,233,058,651	1,232,000,000	3.88
19. โครงการ WHA Mega Logistics (ลำตุกา)				
ที่ตั้ง ตำบลลำตุกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12-2-50.5 ไร่	588,412,570	565,000,000	1.78
20. โครงการ Omada Ateospace Factory (ระยอง)				
ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลนาตาหยง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	25-3-32.4 ไร่	972,542,356	895,000,000	2.82
21. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)				
ที่ตั้ง ตำบลบางกระเจ้า อำเภอมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-1-50 ไร่	735,362,033	735,362,033	2.32
22. โครงการ DSG HSIL				
ที่ตั้ง ตำบลบัวลอย อำเภอนองแคง จังหวัดสระบุรี	15-0-0 ไร่	489,293,546	489,293,546	1.54
23. โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)				
ที่ตั้ง ตำบลอตาไต้ และตำบลลำตาเสา อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96-1-44 ไร่	2,358,694,214	2,358,694,214	7.44
24. โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)				
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43-3-0 ไร่	907,617,799	907,617,799	2.86
รวมเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์		30,689,130,669	30,593,967,592	96.44
วันที่ครบกำหนด				
ไม่มี				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในกองทุนรวม		1,117,727,839	1,130,713,635	3.56
รวมเงินลงทุน ในหลักทรัพย์		1,117,727,839	1,130,713,635	3.56
รวมเงินลงทุน		31,806,858,508	31,724,681,227	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

วัตถุประสงค์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินของ บริษัท พรีเมียม โกโรท  
งบประมาณรายละเอียดยังเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

ประเภทการลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุนบาท	ราคายุติธรรมบาท	ร้อยละของราคายุติธรรม
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)</b>				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า				
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ภาคกระบี่ Phase 1 และ Phase 2 ที่ดิน แยกจองตามประเภทเขตปกครอง จังหวัดสมุทรปราการ	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 ตำบลบางโรง 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 (ชลหารพิจิตร 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 (รังน้อย 61) ที่ดิน ตำบลตอตาใต้ อำเภอรังน้อย 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 (ชลหารพิจิตร 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 แขวงคลองสามพร้าว 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 ตำบลพานทองหนองกะจะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18 ไร่	1,085,027,951	1,085,027,951	4.12
11. โครงการ Triumph ที่ดิน นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอโคกแดง จังหวัดระยอง	29-3-91.2 ไร่	752,039,707	752,039,707	2.86
12. โครงการ Ducati ที่ดิน นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอโคกแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.4 ไร่	772,040,176	772,040,176	2.93
13. โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M ที่ดิน ตำบลศรีมะขามใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81 ไร่	1,128,053,457	1,128,053,457	4.29
14. โครงการ Healthcare ที่ดิน ตำบลบางโรง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66 ไร่	1,797,042,056	1,797,042,056	6.83

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560**

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7) (ต่อ)</b>				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารตั้งสินค้า				
15. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (ไม่รวมอาคาร C และ M)				
ที่ดิน	71-0-5.5 ไร่	1,127,051,694	1,127,051,694	4.28
16. โครงการ DKSH บางปะอิน				
ที่ดิน	30-2-53 ไร่	602,041,355	602,041,355	2.29
17. โครงการ DSG				
ที่ดิน	48-0-26.5 ไร่	1,402,036,239	1,402,036,239	5.33
18. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ขลหารพิจิตร กม. 3)				
ที่ดิน	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)				
ที่ดิน	ไม่มี *	312,876,298	312,876,298	1.19
20. โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)				
ที่ดิน	12-2-50.5 ไร่	588,412,570	588,412,570	2.24
21. โครงการ Onada Areospace Factory (ระยอง)				
ที่ดิน	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>				
เงินลงทุน ในกองทุนรวม	วันที่ครบกำหนด			
	ไม่มี	340,116,880	346,612,157	1.32
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		340,116,880	346,612,157	1.32
<b>รวมเงินลงทุน</b>		<b>26,538,279,957</b>	<b>26,295,464,240</b>	<b>100.00</b>
* 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)				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า		1,902,986,968	1,001,941,603
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ		24,179,327	19,035,978
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ		51,009,813	58,390,224
รายได้ดอกเบี้ย		1,751,858	840,532
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,979,927,966</b>	<b>1,080,208,337</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		93,499,334	31,623,007
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15, 16	43,542,342	23,299,054
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15, 16	34,833,874	22,528,770
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15	5,945,317	4,185,929
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	15, 16	47,518,237	21,699,646
ค่าใช้จ่ายอื่น	17	110,481,389	72,899,346
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>335,820,493</b>	<b>176,235,752</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>		<b>1,644,107,473</b>	<b>903,972,585</b>
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>			
ดอกเบี้ยจ่าย		334,420,046	176,307,225
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>1,309,687,427</b>	<b>727,665,360</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	8, 13	2,798,840	343,649
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	13	160,521,556	(49,500,303)
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>163,320,396</b>	<b>(49,156,654)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>		<b>1,473,007,823</b>	<b>678,508,706</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		1,309,687,427	727,665,360
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	8, 13	2,798,840	343,649
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	13	160,521,556	(49,500,303)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>			
ออกหน่วยทรัสต์ใหม่	13	2,930,113,594	9,591,089,430
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	13	(232,731,295)	(130,655,885)
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	13, 14	(1,286,383,925)	(580,608,402)
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>			
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		19,099,320,015	9,540,986,166
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		21,983,326,212	19,099,320,015

รหัสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี		1,473,007,823	678,508,706
<b>รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>			
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	(4,490,967,592)	(3,107,252,083)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8	(1,290,000,000)	(200,000,000)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8	515,071,000	40,075,889
รายได้ค่ารับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น		(29,761,244)	(19,699,356)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืนลดลง (เพิ่มขึ้น)		4,250,838	(28,623,666)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(34,717,647)	9,662,375
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าลดลง		(36,840,420)	(25,817,113)
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น		76,249,037	52,358,956
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง		(27,272,973)	(8,700,171)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		76,672,312	5,704,591
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย	10	98,498,370	64,851,878
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	8, 13	(2,798,840)	(343,649)
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	13	(160,521,556)	49,500,303
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		334,420,046	176,307,225
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(3,494,710,846)	(2,313,466,115)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	13	2,930,113,594	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	11	1,675,000,000	3,747,100,000
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	12	4,200,000,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	10	(93,382,277)	(175,492,461)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	11	(15,165,000)	(100,036,550)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากการออกหุ้นกู้	12	(5,258,979)	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	11	(4,122,700,000)	(513,700,000)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		(202,247,337)	(142,263,597)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	13	(232,731,295)	(130,655,885)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	13, 14	(1,286,383,925)	(580,608,402)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		2,847,244,781	2,104,343,105
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(647,466,065)	(209,123,010)
เงินสดได้รับมาจากกองทุนรวมฯ		-	710,594,875
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		787,127,513	285,655,648
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	9	139,661,448	787,127,513

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

	วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่				
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	31 ธันวาคม พ.ศ. 2557
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)</b>					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด/ปี	9.7248	9.8144	9.8876	10.0215	-
บวก: ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	-	-	-	10.0000
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) จากกิจกรรมลงทุน :					
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.7341	0.6886	0.8272	0.9281	0.0215
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	0.0016	0.0003	-	0.0007	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	0.0900	(0.0468)	(0.1660)	(0.4196)	-
หัก: จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	(0.1185)	(0.1344)	(0.2128)	(0.3667)	-
หัก: จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(0.6550)	(0.5973)	(0.5216)	(0.2764)	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.0522	(0.0896)	(0.0732)	(0.1339)	0.0215
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด/ปี	9.7770	9.7248	9.8144	9.8876	10.0215
<b>อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)</b>	7.51	6.11	5.64	3.52	0.22
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ</b>					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด/ปี (บาท)	21,983,326,212	19,099,320,015	9,540,986,166	6,542,391,039	3,114,601,892
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย					
ระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	(1.71)	(1.59)	(1.69)	(1.59)	(0.15)
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย					
ระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	10.09	9.73	10.54	9.85	0.46
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน					
ระหว่างงวด/ปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)*	22.41	114.88	61.76	137.36	141.47
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (บาท)	19,617,629,847	11,098,133,320	6,736,364,316	3,375,622,773	3,114,601,892
<b>ข้อมูลเพิ่มเติม</b>					
* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด/ปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด/ปี					

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

---

#### 1. ลักษณะทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเอ พรีเมียม โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์ฯ) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

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

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

## 2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือความซับซ้อนหรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

- 2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินของกิจการที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินทั้งที่เป็นรายการที่เป็นเงินสดและรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้น ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ

- 2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มียกบังคับใช้

- 2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ไม่ได้นำมาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง รายได้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่นี้อ้างอิงหลักการว่า รายได้จะรับรู้เมื่อการควบคุมในสินค้าหรือบริการได้โอนไปยังลูกค้า ซึ่งแนวคิดของการควบคุมได้นำมาใช้แทนแนวคิดของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ใช้อยู่เดิม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ไม่ได้นำมามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

การรับรู้รายได้ต้องปฏิบัติตามหลักการสำคัญ 5 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- 1) ระบุสัญญาที่ทำกับลูกค้า
- 2) ระบุแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา
- 3) กำหนดราคาของรายการในสัญญา
- 4) บันทึกราคาของรายการให้กับแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ และ
- 5) รับรู้รายได้ขณะที่กิจการเสร็จสิ้นการปฏิบัติตามแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญจากวิธีปฏิบัติในปัจจุบันได้แก่

- จุดที่รับรู้รายได้จะมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม : รายได้บางประเภทที่ในปัจจุบันรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ณ วันสิ้นสุดสัญญาจะต้องเปลี่ยนเป็นรับรู้รายได้ตลอดช่วงอายุสัญญา หรือในกรณีตรงกันข้าม
- มีข้อกำหนดใหม่ที่เฉพาะเจาะจงสำหรับรายได้จากการให้สิทธิ การรับประกัน ค่าธรรมเนียมเริ่มแรกที่ไม่สามารถเรียกคืนได้ และสัญญาฝากขาย
- เนื่องจากเป็นมาตรฐานฉบับใหม่จึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพิ่มมากขึ้น

กิจการมีทางเลือกในการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้โดยการปรับปรุงย้อนหลังตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาดโดยมีข้ออนุโลม หรือปรับปรุงโดยรับรู้ผลกระทบสะสมย้อนหลัง กับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของรอบระยะเวลางานที่เริ่มต้นใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ประกอบกับการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ไม่ได้นำมาตราฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตราฐานฉบับนี้มาใช้เป็นครั้งแรกและคาดว่าจะมีผลกระทบในเรื่องดังต่อไปนี้

- การบัญชีสำหรับต้นทุนที่เกิดขึ้นเพื่อให้กิจการปฏิบัติตามสัญญา - ต้นทุนที่เคยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายอาจต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15

2.2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่มีเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ ไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่นๆ หรือโอนจากบัญชีอื่นๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีหลักฐานสนับสนุน การเปลี่ยนแปลงในการใช้งานจะเกิดขึ้นเมื่ออสังหาริมทรัพย์เข้าเงื่อนไข หรือสิ้นสุดการเข้าเงื่อนไขของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเปลี่ยนแปลงในความตั้งใจเพียงอย่างเดียวไม่เพียงพอที่จะสนับสนุนว่าการโอนเปลี่ยนประเภทของสินทรัพย์นั้น

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561**

**2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)**

**2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)**

**2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)**

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้ กองทรัสต์ฯ สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ดังกล่าวข้างต้น จะนำมาใช้แทนและยกเลิกมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 101	เรื่อง หนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106	เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107	เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้ กองทรัสต์ฯ สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน กำหนดหลักการเกี่ยวกับการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงินเป็นหนี้สินหรือส่วนของผู้ถือหุ้น และการหักกลบลินทรัพย์ทางการเงินกับหนี้สินทางการเงิน มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ใช้กับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินในมุมมองของผู้ออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อจัดเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน หนี้สินทางการเงิน และตราสารทุน รวมถึงการจัดประเภทดอกเบี้ยเงินปันผล ผลกำไรและขาดทุนที่เกี่ยวข้อง และสถานการณ์ที่ทำให้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินต้องหักกลบกกัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินเกี่ยวกับความมีนัยสำคัญของเครื่องมือทางการเงินที่มีต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ และลักษณะและระดับของความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากเครื่องมือทางการเงินที่กิจการเปิดรับระหว่างรอบระยะเวลารายงานและ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งแนวทางการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้ กองทรัสต์ฯ สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน กล่าวถึงการจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่า การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การคำนวณการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยงดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่า
  - การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ แบ่งออกเป็นสามประเภทได้แก่ ราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น
  - การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุน ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกิจการสามารถเลือกรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยไม่สามารถโอนไปเป็นกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง
  - หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือกิจการเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด
  - ตราสารอนุพันธ์จัดประเภทและวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

#### 2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มียกบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้ กองทรัสต์ฯ สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

- ข้อกำหนดการด้อยค่าถ่วงถึงการบัญชีสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน กิจการต้องพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในคุณภาพเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสามระดับในแต่ละระดับจะกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อการด้อยค่าและการคำนวณวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันไป โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จะใช้วิธีการอย่างง่าย (simplified approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่า
- การบัญชีป้องกันความเสี่ยงมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงผลกระทบในงบการเงิน ซึ่งเกิดจากกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงของกิจการที่ใช้เครื่องมือทางการเงินในการจัดการฐานะเปิดที่เกิดขึ้นจากความเสี่ยงนั้นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน (หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในกรณีของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กิจการเลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) วิธีการดังกล่าวมีเป้าหมายในการแสดงถึงบริบทของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงวัตถุประสงค์และผลกระทบที่เกิดขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินฉบับเหล่านี้มาใช้เป็นครั้งแรก

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

### 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

#### 2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

#### 2.4 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป

การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงิน โดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

การเปลี่ยนแปลงในราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

#### 2.5 เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบดุลด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

### 2.7 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

### 2.8 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### 2.9 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ณ วันสิ้นปี

ค่าเช่าที่ดินจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา รายจ่ายที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าที่ดินแสดงไว้เป็น “ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย” ณ วันสิ้นปี

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.10 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

2.11 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ

2.12 จัดประเภทรายการใหม่

ตัวเลขเปรียบเทียบได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนอ รายการในงบการเงินปีปัจจุบันเท่าที่จำเป็นในปัจจุบันซึ่งสอดคล้องกับลักษณะที่แท้จริงของรายการ ผลการจัดประเภทใหม่ดังกล่าว มีดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		
	การจัดประเภทใหม่		ตามที่จัด
	ตามที่แสดงไว้เดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ประเภทใหม่
	บาท	บาท	บาท
<b>งบดุล</b>			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	26,295,464,240	(26,295,464,240)	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม			
ราคายุติธรรม	-	25,948,852,083	25,948,852,083
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	-	346,612,157	346,612,157
<b>งบกำไรขาดทุน</b>			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	-	31,623,007	31,623,007
ค่าใช้จ่ายอื่น	104,522,353	(31,623,007)	72,899,346

### 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 และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561**

**4. การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน**

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชี และข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไปมีดังนี้

**มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

**5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน**

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

**6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน**

**6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทรัสต์ฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อและความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

**6.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย**

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

## 6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

### 6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

#### 6.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

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

#### 6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

### 6.2 การวัดมูลค่ายุติธรรม

#### การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.2 การวัดมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

การประมาณการมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทรัสต์ฯ จะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ข้อมูลระดับที่ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับที่ 2 : ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับที่ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
- เงินลงทุนในกองทุนรวม	- 1,130,713,635	-	-	1,130,713,635
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	30,593,967,592	30,593,967,592
รวมสินทรัพย์	- 1,130,713,635	-	30,593,967,592	31,724,681,227

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

## 6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

### 6.2 การวัดมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

#### เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

เงินลงทุนในกองทุนรวมซึ่งมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 วัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2 ได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงานการสอบทานข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยใช้ข้อมูลที่สังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณจากราคาตลาด) สำหรับการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของทรัสต์สินนั้น

การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	25,948,852,083
ลงทุนเพิ่ม	4,490,967,592
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	154,147,917
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	30,593,967,592

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

---

6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.2 การวัดมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงาน โดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ 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. 2561

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	25,948,852,083	13,082,759,659
ลงทุนเพิ่ม	4,490,967,592	3,106,889,875
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับโอนจากกองทุนรวมฯ	-	9,813,000,000
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการรับโอนอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมฯ	-	362,208
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	154,147,917	(54,159,659)
ยอดสิ้นปี	30,593,967,592	25,948,852,083

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบางส่วนรวมเป็นมูลค่า 12,008 ล้านบาท ไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับทางสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมิน/สอบทานราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมิน/สอบทานราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เท่ากับ 30,593.97 ล้านบาท และทำให้มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 154.15 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับเบิลยูเอเอ พรีเมียม โกรท**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561**

**7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)**

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

ปีบัญชี	โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุนอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่อาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่เช่า อาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่ร่วม พัฒนา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อทรัพย์สิน/ วันโอนทรัพย์สิน (บาท)	ราคาซื้ออาคาร/ ที่ดิน (บาท)	วันประเมิน/ สอบทานราคาที่ดิน (บาท)	ราคาประเมิน/ ราคาที่ดิน (บาท)	รายการกำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น (บาท)
1)	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA อาคารระบั้ง Phase 1 และ Phase 2	35-0-0	กรรมสิทธิ์	-อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	35,092.97	-	-	1 มีนาคม พ.ศ. 2560	1,043,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	990,000,000	(53,000,000)
2)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	74-2-67	สิทธิการเช่า	-อาคารคลังสินค้า 7 หลัง	72,179.48	-	23,976.30	1 มีนาคม พ.ศ. 2560	1,451,800,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	1,377,000,000	(74,800,000)
3)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	65-0-21.9	กรรมสิทธิ์	-อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	59,835.00	-	50,641.04	1 มีนาคม พ.ศ. 2560	1,880,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	1,805,000,000	(75,000,000)
4)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (อาคารพิจิตร กม.4)	81-0-15.9	กรรมสิทธิ์	-อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง	80,745.55	-	68,384.20	1 มีนาคม พ.ศ. 2560	2,451,100,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	2,679,000,000	227,900,000
5)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	69-0-16	สิทธิการเช่า	-อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง	61,204.00	-	26,472.05	1 มีนาคม พ.ศ. 2560	1,226,700,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	1,197,000,000	(29,700,000)
6)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	34-3-12	กรรมสิทธิ์	-อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	32,986.00	-	-	1 มีนาคม พ.ศ. 2560	852,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	869,000,000	17,000,000
7)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (อาคารพิจิตร กม.5)	66-2-85	สิทธิการเช่า	-อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง	62,105.25	2,378.90	50,143.60	1 มีนาคม พ.ศ. 2560	1,485,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	1,452,000,000	(33,000,000)
8)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	99-1-51	กรรมสิทธิ์	-อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 8 หลัง	95,110.00	1,350.00	59,986.30	1 มีนาคม พ.ศ. 2560	2,639,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	2,821,000,000	182,000,000
9)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (อาคารพิจิตร กม. 3)	500-46-25	สิทธิการเช่า	-อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง	47,221.00	2,340.00	37,303.80	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	1,233,058,651	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	1,232,000,000	(1,058,651)

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับเดียวหอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ชื่อ/รายละเอียด	โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุนอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่อาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่งานจัด รอ (ตารางเมตร)	พื้นที่ส่วน หลัง (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อทรัพย์สิน/ วันสอบทานทรัพย์สิน	ราคาซื้อราคาสอบ ทานทรัพย์สิน (บาท)	วันประเมิน/ สอบทานราคาต้นทุน	ราคาประเมินสอบ ทานต้นทุน (บาท)	รายการกำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่ได้ขึ้น (บาท)
10) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)		71-0-55	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 14 หลัง - ลานจอดรถบรรทุก	68,900.95	2,597.00	-	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	1,439,927,992	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	1,410,000,000	(29,927,992)
11) โครงการ WHA Mega Logistics (ตำบลกกก)		12-2-50.5	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานห้องเย็น และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	8,045.64	4,124.00	-	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	588,412,570	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	565,000,000	(23,412,570)
12) โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)		25-3-32.4	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	15,568.79	-	-	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	972,542,356	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	895,000,000	(77,542,356)
13) โครงการอาคารคลังสินค้า K&G		46-3-81	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	42,310.44	-	-	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	1,148,029,573	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	1,164,000,000	15,970,427
14) โครงการ WHA Mega Logistics (พนาทอง จ.บุรีรัมย์)		39-0-18	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง	38,366.00	-	-	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	1,085,027,951	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	1,077,000,000	(8,027,951)
15) โครงการอาคาร โรงงาน Triumph		29-3-91.2	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	14,320.80	-	-	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	752,039,707	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	756,000,000	3,960,293
16) โครงการอาคาร โรงงาน Ducati		27-1-53.4	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน 2 หลัง	20,285.00	-	-	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	772,040,176	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	765,000,000	(7,040,176)
17) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH Consumer (และ DKSH 3M)		83-0-81	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง - อาคารสำนักงาน 1 หลัง - อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	73,022.44	-	-	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	1,128,053,457	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	1,203,000,000	74,946,543

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ชื่อ/ที่อยู่ดิน(ต่อ)	โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุนอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่าอาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง/ลานจอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่เช่า หลังจาก (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อที่ดินหรือ วันโอนที่ดินครั้งแรก	ราคาซื้อ/ราคาเสนอ ทานครั้งแรก (บาท)	วันประเมิน/ สอบทานราคาครั้งสุดท้าย	ราคาประเมิน/ สอบทานครั้งสุดท้าย (บาท)	ราคาสุทธิ(ราคาทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น (บาท)
18) โครงการอาคารคลังสินค้า Healthcare		47-0-66	กรมที่ดิน	- อาคารคลังสินค้า 2 หลัง	52,706.84	-	-	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	1,797,042,056	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	1,805,000,000	7,957,944
19) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH บางปะอิน		30-2-53	กรมที่ดิน	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	36,000.00	-	-	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	602,041,355	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	646,000,000	43,958,645
20) โครงการ DSG		48-0-26.5	กรมที่ดิน	- อาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง	55,372.40	-	-	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	1,402,036,239	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	1,395,000,000	(7,036,239)
<b>ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมจะแบ่งเป็น</b>												
21) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 ไร่ 1 ศ.)		17-1-50	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	14,084.00	4,838.00	9,100.00	4 ธันวาคม พ.ศ. 2561	735,362,033	-	-	-
22) โครงการ DSG HSIL		15-0-0	กรมที่ดิน	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	16,620.00	8,964.00	-	4 ธันวาคม พ.ศ. 2561	489,293,546	-	-	-
23) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (รังสิต 63)		96-1-44	กรมที่ดิน	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	86,223.61	-	-	4 ธันวาคม พ.ศ. 2561	2,358,694,214	-	-	-
24) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)		43-3-0	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 2 หลัง	39,607.00	-	26,112.00	4 ธันวาคม พ.ศ. 2561	907,617,799	-	-	-

รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

154,147,917

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์ทางการเงิน และกำไร(ขาดทุน)ในงบกำไรขาดทุนตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2561
	ล้านบาท
	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(1,144)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	1,227
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(452)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	520

8. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	346,612,157	181,685,041
ลงทุนเพิ่ม	1,290,000,000	200,000,000
ขายเงินลงทุน	(515,071,000)	(40,075,889)
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	2,798,840	343,649
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	6,373,638	4,659,356
ยอดสิ้นปี	1,130,713,635	346,612,157

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 กองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2560	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น	ต่อปี	เงินต้น	ต่อปี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เช็คในมือ	7,799,988	-	3,456,125	-
<b>ธนาคาร</b>				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	104,958,848	0.37	783,648,455	0.37
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	-	0.10	2,002	0.10
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	63,469	-	20,931	-
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	26,839,143	-	-	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	139,661,448		787,127,513	

10. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างปีแสดงได้ ดังนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	356,935,839	246,295,256
การเพิ่มขึ้นระหว่างปี	93,382,277	175,492,461
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(98,498,370)	(64,851,878)
ยอดสิ้นปี	351,819,746	356,935,839

#### 11. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 5,267 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 : 7,714 ล้านบาท) โดยกองทรัสต์ฯ จะมีเงินกู้ยืมหลักค่างวดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และจ่ายชำระเงินกู้ยืมคงเหลือจำนวน 5,162 ล้านบาท (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 : 7,507 ล้านบาท) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินสองแห่ง เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก และ/หรือ เพื่อใช้ชำระค่างวดเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินหลัก (Refinance) โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,470 ล้านบาท ระยะเวลาของเงินกู้ยืมไม่เกิน 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/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายคืนเงินประกันการเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ/หรือ เพื่อใช้ชำระค่างวดเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,400 ล้านบาท ระยะเวลาของเงินกู้ยืมไม่เกิน 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

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



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

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

เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและ/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

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2561 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสองแห่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,120 ล้านบาท โดยใช้เงินสหรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้ซึ่งออกจำหน่ายในวันเดียวกัน

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,780 ล้านบาท ระยะเวลารวมของเงินกู้ยืมไม่เกิน 2 ปี และมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 2 ไม่เกินร้อยละ MLR-1.5 ต่อปี และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนด

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ (หมายเหตุ 7)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดิน (หมายเหตุ 7)
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในการรับเงินตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย
- 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์ฯ และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเรจ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

11. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ (ต่อ)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีรายละเอียดต่อไปนี้

	พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2560	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	5,266,700,000		7,714,400,000	
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(104,258,964)		(207,552,590)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	5,162,441,036	5,162,441,036	7,506,847,410	7,506,847,410

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบดุลร้อยละ 3.10 ถึงร้อยละ 4.28 (31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 3.79 ถึงร้อยละ 4.28)

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 5 ปี	3,974,047,730	5,078,543,480
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี	1,292,652,270	2,635,856,520
	5,266,700,000	7,714,400,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

11. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	7,506,847,410	3,845,622,973
การเพิ่มขึ้น	1,675,000,000	3,747,100,000
รับโอนมาจากกองทุนรวมฯ	-	511,000,000
การจ่ายคืนเงินกู้ยืม	(4,122,700,000)	(513,700,000)
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(15,165,000)	(100,036,550)
บวก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจ่าย	118,458,626	16,860,987
ยอดสิ้นปี	5,162,441,036	7,506,847,410

วงเงินกู้ยืม

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว		
- ครอบคลุมไม่เกิน 1 ปี	480,000,000	450,000,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเรจ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

12 หุ้นกู้ - สุทธิ

หุ้นกู้มีรายละเอียดต่อไปนี้

	พ.ศ. 2561	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท
หุ้นกู้	4,200,000,000	
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ที่ตัดจ่าย	(4,188,592)	
หุ้นกู้ - สุทธิ	4,195,811,408	4,195,811,408

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

หุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบดุลร้อยละ 2.29 ถึงร้อยละ 3.40

ระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2561
	บาท
ครบกำหนดภายใน 5 ปี	3,000,000,000
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี	1,200,000,000
	4,200,000,000

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สามารถวิเคราะห์ ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2561
	บาท
ยอดต้นปี	-
การเพิ่มขึ้น	4,200,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(5,258,979)
บวก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ที่ตัดจ่าย	1,070,387
ยอดสิ้นปี	4,195,811,408

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

#### 12 หุ้นกู้ - สุทธิ (ต่อ)

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาท

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ค่อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ชนิดคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็น 2 รุ่น จำนวน 3,000 ล้านบาท และ 1,200 ล้านบาท โดยจำหน่ายแก่นักลงทุนตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปชำระหนี้ตามสัญญาที่ยืมเงินบางส่วน ซึ่งจะเป็นการลดภาระต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ หุ้นกู้ดังกล่าวมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ทั้งนี้เงินต้นมีกำหนดชำระคืนครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

#### 13. ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 2,248,454,220 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.1676 บาท และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 1,963,977,172 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.2861 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2560	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน				
ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	2,248,454,220	21,624,465,775	1,963,977,172	18,927,083,476
ยอดต้นปี	1,963,977,172	18,927,083,476	972,142,000	9,466,649,931
ออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	284,477,048	2,930,113,594	-	-
หน่วยทรัสต์ออกเพิ่มเพื่อรับโอนสินทรัพย์				
และหนี้สินจากกองทุนรวมฯ	-	-	991,835,172	9,591,089,430
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(232,731,295)	-	(130,655,885)
ยอดสิ้นปี	2,248,454,220	21,624,465,775	1,963,977,172	18,927,083,476

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

#### 13. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ต่อ)

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0115 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 22,585,737 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2561

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2561 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0700 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 137,478,402 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0200 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 39,279,543 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2561

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2561 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0170 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 33,387,612 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	172,236,539	74,336,235
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,309,687,427	727,665,360
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	2,798,840	343,649
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	160,521,556	(49,500,303)
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุ 14)	(1,286,383,925)	(580,608,402)
ยอดสิ้นปี	358,860,437	172,236,539

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

14 ผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ	รวมเป็นเงิน
			หน่วยทรัสต์	บาท
			บาท	
1	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	23 มีนาคม พ.ศ. 2561	0.0865	169,875,376
2	1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2561	25 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	0.1245	244,502,708
3	1 เมษายน พ.ศ. 2561 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561	23 สิงหาคม พ.ศ. 2561	0.1745	342,714,017
4	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2561	23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561	0.1775	348,605,952
5	1 ตุลาคม พ.ศ. 2561 ถึง 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561	18 ธันวาคม พ.ศ. 2561	0.0920	180,685,872
				<u>1,286,383,925</u>

15. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์  
 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

**ค่าธรรมเนียมการจัดการ**

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

**ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ**

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกิน  
 ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และ  
 ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

---

## 15. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

### 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

## 16. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงกิจการร่วมและบุคคล ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ แต่ละรายการ กองทรัสต์ฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

### 16. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

#### ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
<b>รายได้</b>		
<u>รายได้เช่าและค่าบริการสัญญาตกลงกระทำการ</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	49,893,418	58,390,224
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,748,007	840,532
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	43,542,342	23,299,054
<u>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</u>		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	34,833,874	22,528,770
<u>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	47,518,237	21,699,646
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	165,618,792	61,556,522

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

16. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	105,022,317	783,669,386
<u>สินทรัพย์อื่น</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	43,060,743	35,775,278
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	7,981,801	14,080,902
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,026,875	1,792,471
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	6,385,441	5,075,932
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	63,254,488	106,643,839
<u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	3,922,100,000	4,997,100,000

17. ค่าใช้จ่ายอื่น

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์คัดจำหน่าย	98,498,370	64,851,878
ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	1,909,536	3,225,879
ค่าใช้จ่ายอื่น	10,073,483	4,821,589
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	110,481,389	72,899,346

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

18. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมเป็นจำนวน 5,266 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 22.41 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

19. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

20. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าไปทำสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าที่ดิน ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่ามีดังนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	83,993,200	79,976,141
2 - 5 ปี	356,215,892	327,060,266
มากกว่า 5 ปี	2,122,342,023	2,062,703,174
รวม	2,562,551,115	2,469,739,581

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

---

21. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบดุล

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของกองทุนทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0125 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 28.11 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2562
- อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ในอัตรา 0.0705 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 158.51 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2562



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