



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โทร
WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust



รายงานประจำปี 2562

สารบัญ

1. กองทรัสต์	17
2. ทรัสต์	19
3. โครงสร้างของกองทรัสต์	20
4. ผู้จัดการกองทรัสต์	21
5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	46
6. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	55
7. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	58
8. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	64
9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	68
10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	76
11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	82
12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์	83
13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด	84
14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	87
15. รายงานความเห็นของทรัสต์	96
16. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์	97

เอกสารแนบ

งบการเงิน ประจำปี 2562

105

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT)

ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี)

สารจากประธานคณะกรรมการบริษัท

ด็บบลิวเอชเอ เรียลออสเตก แมเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART



ในปี 2562 ถือเป็นอีกปีหนึ่งที่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด็บบลิวเอชเอ พรีเมียมโกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ประสบความสำเร็จและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งในแง่มูลค่าสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นแตะระดับ 38,154.22 ล้านบาท และผลการดำเนินงานที่เป็นไปตามเป้าหมายและวัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมทุกปี แม้ว่าปีที่ผ่านมาจะเป็นปีที่มีความไม่แน่นอนจากทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ไม่ว่าจะเป็นด้านเศรษฐกิจและการเมืองของโลก รวมถึงสถานการณ์ต่างๆ ในประเทศ กองทรัสต์ WHART ยังคงมีผลการดำเนินงานที่มั่นคงและให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับปี 2562 ที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้ดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 และเข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 5 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 4,910.50 ล้านบาท ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวม 155,237.44 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา 71,482 ตารางเมตร โดยสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งนี้ มีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ของประเทศ บริเวณถนนบางนา-ตราด และบริเวณเขตพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่ทางรัฐบาลได้ให้การส่งเสริมการลงทุนและพัฒนาระบบสาธารณูปโภคหลายๆ อย่างเพื่อรองรับการลงทุนในช่วงปีที่ผ่านมา อีกทั้งมีความโดดเด่นของผู้เช่าที่เป็นกลุ่มธุรกิจ E-Commerce ซึ่งถือว่าเป็นธุรกิจเมกะเทรนด์ที่มีการเติบโตสูง รวมถึงผู้เช่าที่เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์และเทคโนโลยียานยนต์สมัยใหม่ ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Plug-in Hybrid) ซึ่งจะช่วยให้กลุ่มลูกค้าผู้เช่าของกองทรัสต์ มีความหลากหลายมากขึ้น

หลังจากได้มีการลงทุนสินทรัพย์เพิ่มเติมในปีนี้ ทำให้ทางกองทรัสต์มีพื้นที่เช่าภายใต้การบริหารเพิ่มขึ้นเป็น 1,283,350.60 ตารางเมตร มีการกระจายความเสี่ยงของสินทรัพย์ที่ลงทุนทั้งในด้านทำเล ประเภทอาคาร และลักษณะอุตสาหกรรมของผู้เช่าเพิ่มมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกองทรัสต์ได้ในระยะยาว นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังสามารถรักษาอัตราการใช้พื้นที่ได้มากกว่าร้อยละ 90 และอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าโดยรวมได้มากกว่าร้อยละ 70 สิ่งเหล่านี้ได้ตอกย้ำถึงความสามารถในการจัดการและคุณภาพของสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เลือกลงทุน โดย ณ สิ้นปี 2562 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวม 38,154.22 ล้านบาท ซึ่งถือว่ากองทรัสต์ WHART เป็นหนึ่งในผู้นำในอุตสาหกรรมกองทรัสต์ประเภทคลังสินค้า โรงงานและศูนย์กระจายสินค้าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ มีรายได้จากการลงทุน 2,263.81 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 1,914.59 ล้านบาท และยังสามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราที่มากขึ้น ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี



สุดท้ายนี้ ทางคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นรายทุกท่านที่ได้ให้การสนับสนุนและความไว้วางใจในการร่วมลงทุนในกองทรัสต์ WHART มาโดยตลอด ทางบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะทำหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงให้กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายทุกท่านต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด



WHART (REIT)

Zone 1 : Bangna-Trad Area (65%)

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 Chonlapharnpichit Km.3 (Ph.1,Ph.2)
WHA Mega Logistics Center Chonlapharnpichit Km.4
WHA Mega Logistics Center Chonlapharnpichit Km.5
DKSH Consumer, DKSH 3M
DKSH Healthcare
WHA-KPN Mega Logistics Center Project Km.23 (Ph.1,Ph.2)

Zone 2 : Eastern Economic Area (11%) (Chonburi-Rayong)

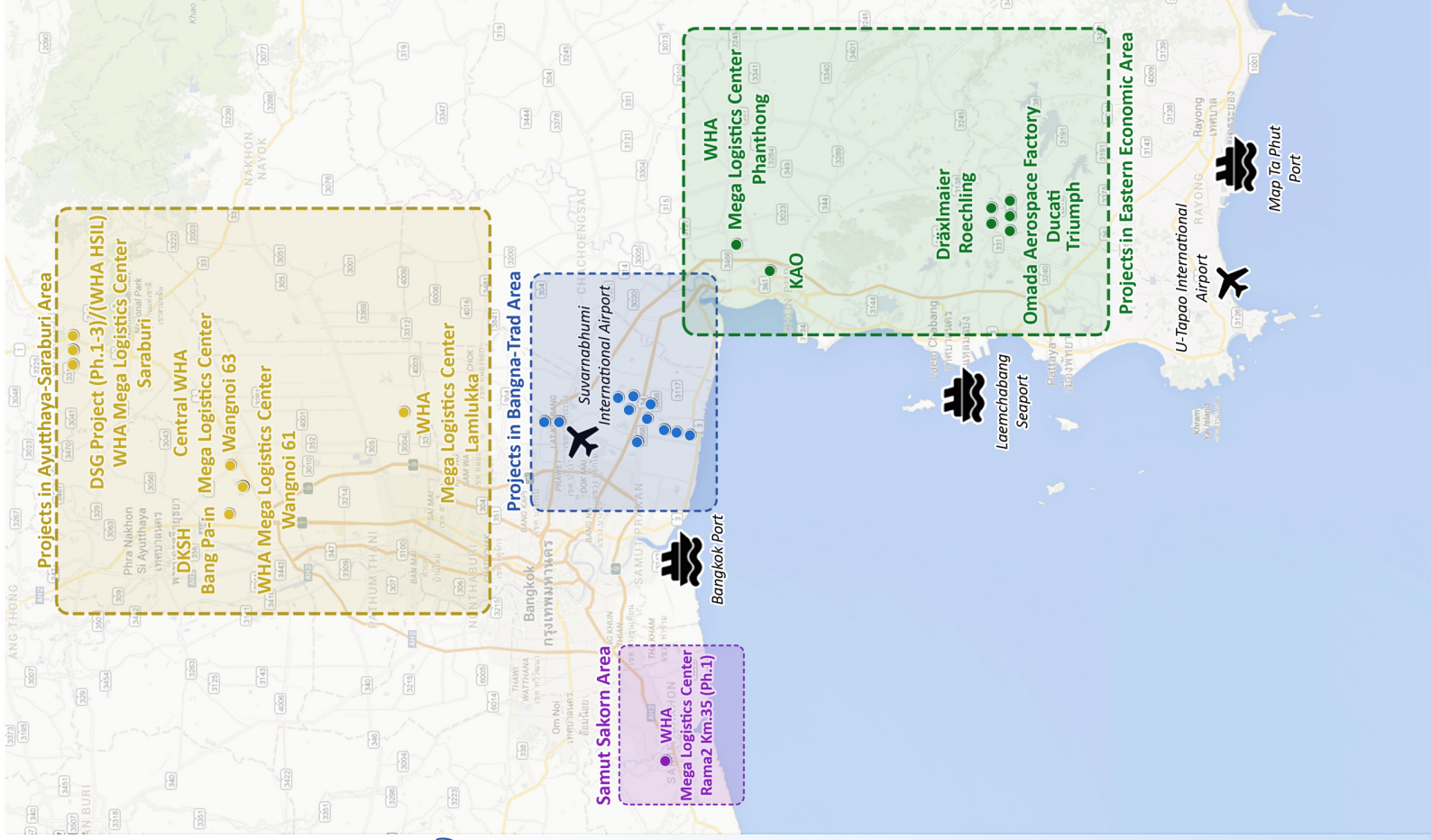
WHA Mega Logistics Center Panthong
KAO
Omada Aerospace Factory
Triumph
Ducati
Dräxlmaier
Roehling

Zone 3 : Ayuthaya-Saraburi Area (23%)

DKSH Bang Pa-in
DSG Project (Ph.1-3)
DSG Project (WHA HSIL)
WHA Mega Logistics Center Lamlukka
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	2562	2561	2560	
งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,201.63	1,902.99	1,001.94	
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	33.32	24.18	19.04	
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	28.29	51.01	58.39	
รายได้ดอกเบี้ย	0.57	1.75	0.84	
รายได้รวม	2,263.81	1,979.93	1,080.21	
ค่าใช้จ่ายรวม	(373.34)	(335.82)	(176.24)	
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	1,890.47	1,644.11	903.97	
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(342.50)	(334.42)	(176.31)	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน)	1,547.97	1,309.69	727.66	
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	366.62	163.32	(49.15)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี (กำไรสุทธิ)	1,914.59	1,473.01	678.51	
งบดุล (ล้านบาท)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	35,846.21	30,593.97	25,948.85	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	1,174.49	1,130.71	346.61	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	279.58	139.66	787.13	
สินทรัพย์อื่น	853.95	786.98	731.87	
รวมสินทรัพย์	38,154.23	32,651.32	27,814.46	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,521.90	5,266.70	7,714.40	
หุ้นกู้	8,000.00	4,200.00	-	
หนี้สินอื่น	1,316.54	1,201.29	1,000.74	
รวมหนี้สิน	10,838.44	10,667.99	8,715.14	
สินทรัพย์สุทธิ	27,315.79	21,983.33	19,099.32	
อัตราส่วนทางการเงิน				
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด	หน่วย	2,554,629,507	2,248,454,220	1,963,977,172
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	10.6926	9.777	9.7248
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.7495	0.6551	0.3455
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ^{1/}	เท่า	3.59	4.80	4.75
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total asset)	ร้อยละ	28.41	32.67	31.33
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net asset value ratio)	เท่า	0.40	0.49	0.46
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest bearing debt to total asset ratio)	ร้อยละ	24.96	28.99	27.74
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี (Net debt to EBITDA ratio) ^{2/}	เท่า	4.68	5.39	7.83
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR)	เท่า	5.52	4.92	5.13
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (Interest Bearing Debt matured in 1 year to total interest bearing Debt)	ร้อยละ	1.89	0.03	0.03

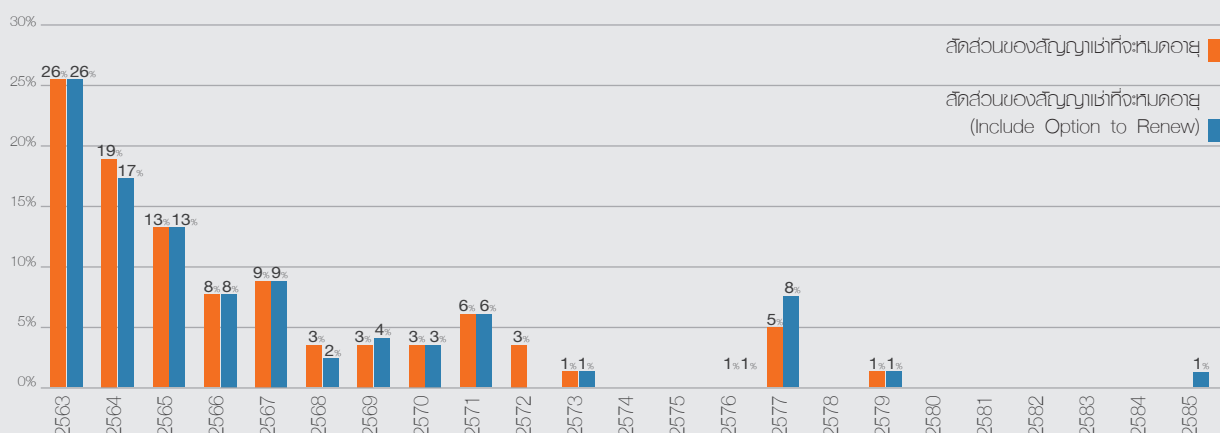
หมายเหตุ : ^{1/} อัตราส่วนสภาพคล่อง คำนวณจาก (เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด+เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม+สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น) / (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี + รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า + เจ้าหนี้ + ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย + หนี้สินหมุนเวียนอื่น)

^{2/} อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณจาก หนี้สิน หักด้วยด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี

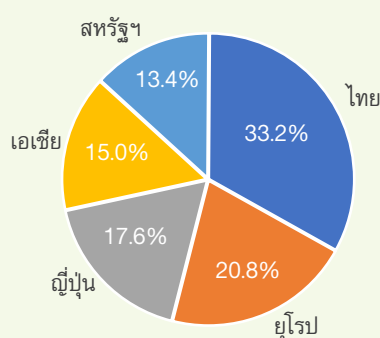
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ WHART

ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (WALE) = 3.88 ปี

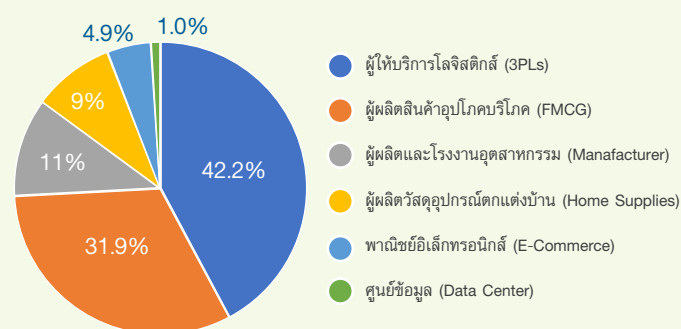
และค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (WALE) Includes Option to Renew = 4.28 ปี (ข้อมูลอ้างอิงวันที่ 31 ธันวาคม 2562)



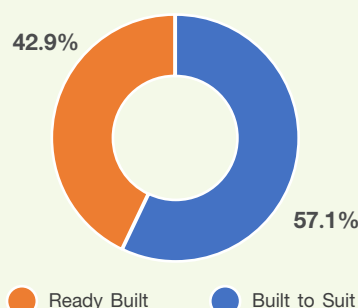
สัดส่วนของผู้เช่าแยกตามสัญชาติ



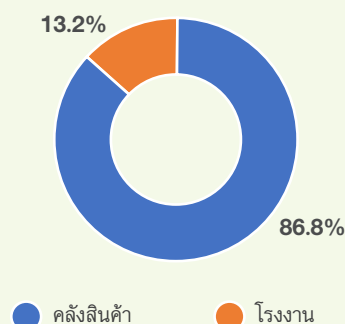
สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามประเภทของธุรกิจ



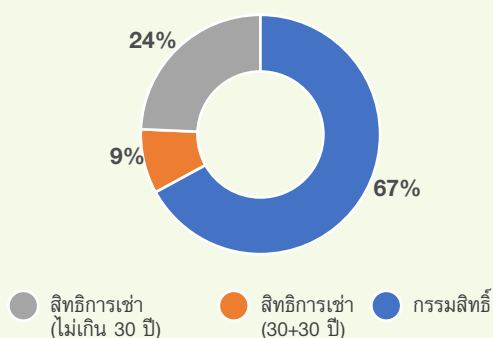
สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามลักษณะคลังสินค้า



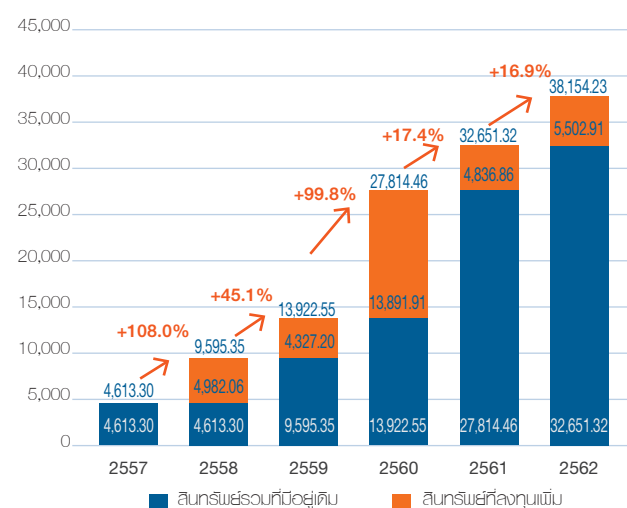
สัดส่วนของอาคารจำแนกตามประเภทของอาคาร



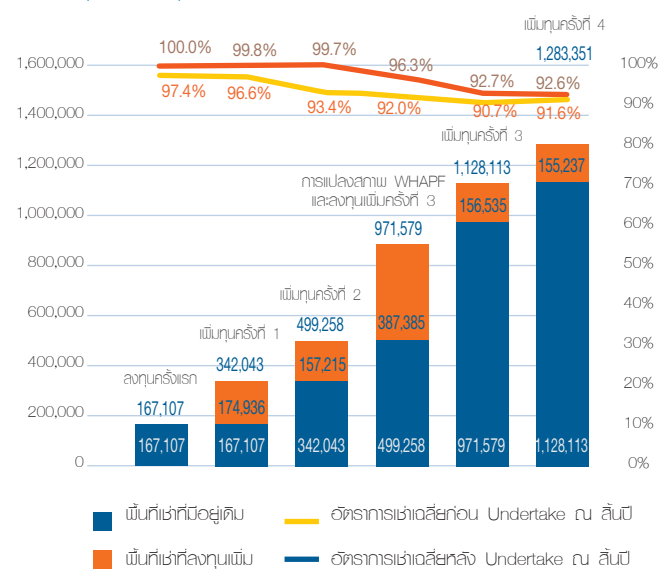
อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่า



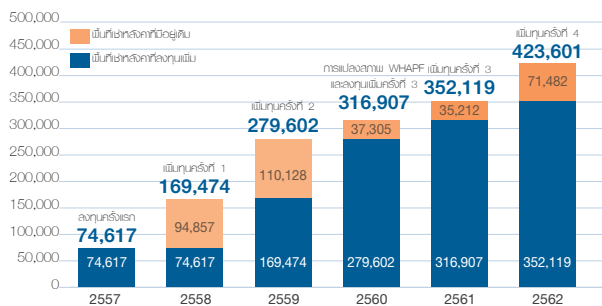
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)



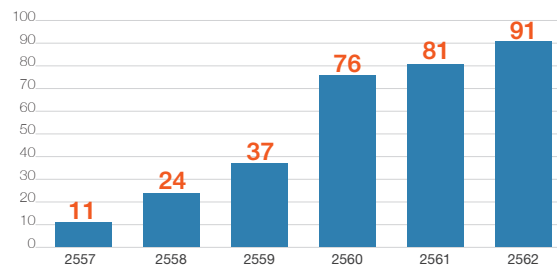
พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า (ตารางเมตร)



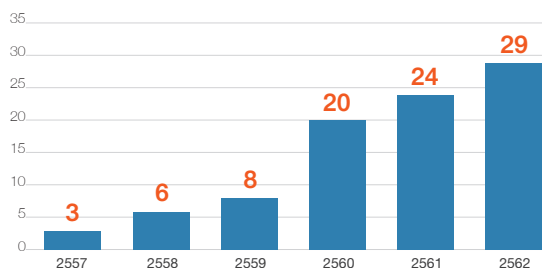
พื้นที่เช่าคลังฯ (ตารางเมตร)



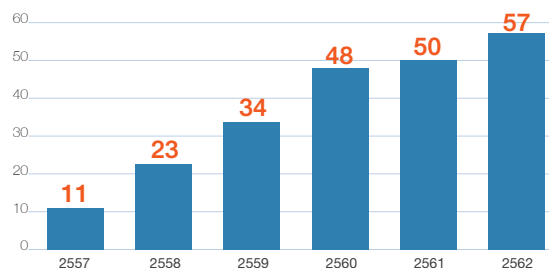
จำนวนอาคาร (หลัง)



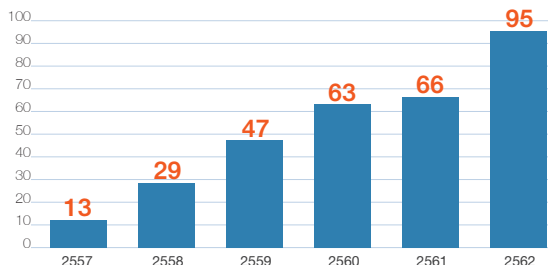
จำนวนโครงการ



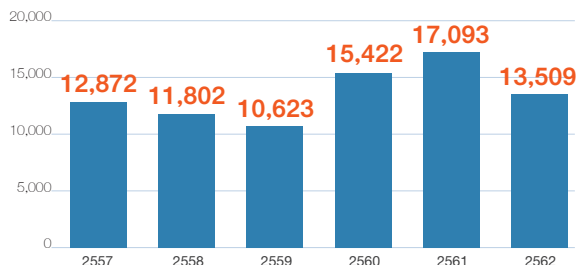
จำนวนผู้เช่า



จำนวนสัญญา



จำนวนพื้นที่ให้เช่าเฉลี่ยต่อสัญญา



รายชื่อผู้เช่าพื้นที่สูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	ผู้เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	(%)
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	187,582.63	15.89%
2	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด	86,223.61	7.30%
3	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	77,369.40	6.55%
4	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	69,317.97	5.87%
5	บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	66,663.00	5.65%
6	บริษัท ซีโน-แปซิฟิก เทคดิง (ไทยแลนด์) จำกัด	45,569.25	3.86%
7	บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย) จำกัด	36,522.44	3.09%
8	บริษัท ทีเอสที ชันไรซ์ เซอร์วิส จำกัด	35,366.71	3.00%
9	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	33,450.00	2.83%
10	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	30,656.00	2.60%
11	ผู้เช่าอื่นๆ	511,897.76	43.36%

สัดส่วนหุ้นกู้และเงินกู้สถาบันการเงิน



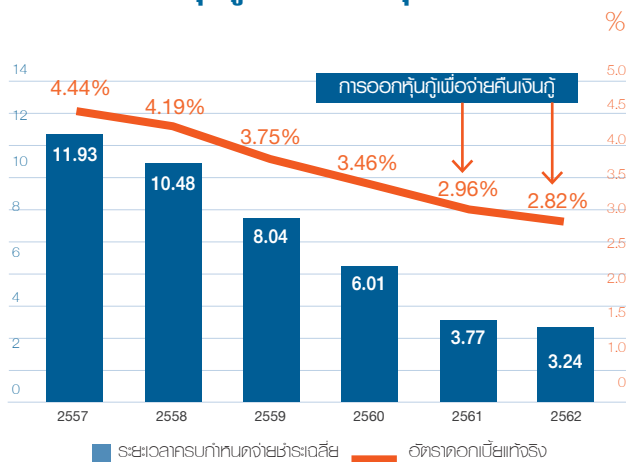
อัตราส่วนหนี้สิน
ส่วนที่มีการดockingเบี้ยต่อทรัพย์สินรวม (LTV) 24.96%

รวมหนี้สินส่วนที่มีการดockingเบี้ย 9,521.9 ล้านบาท

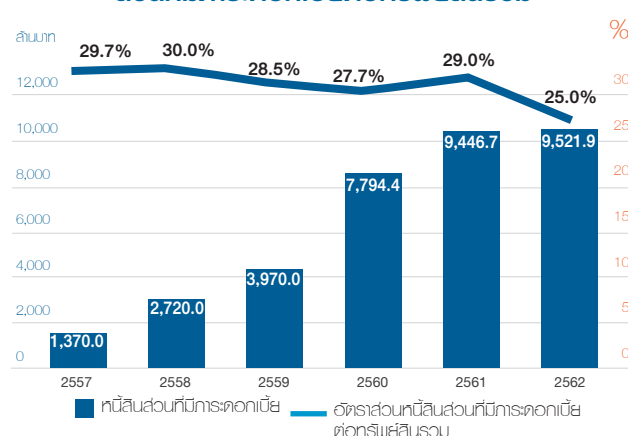
ระยะเวลาครบกำหนดจ่ายชำระเฉลี่ย 3.24 ปี

อันดับความน่าเชื่อถือของทริสเรตติ้ง
“TRIS Rating” A (Stable Outlook)

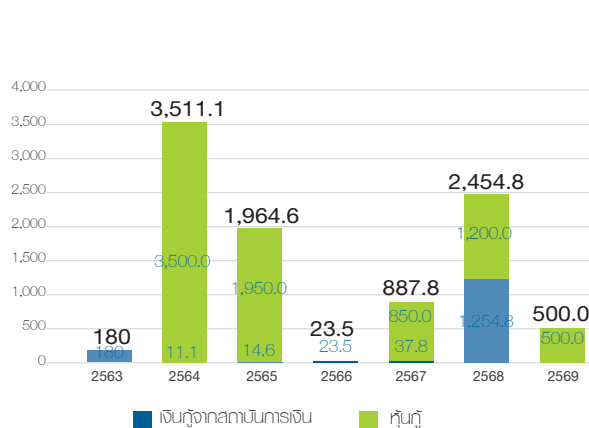
การออกหุ้นกู้เพื่อจ่ายต้นทุนของหนี้สิน



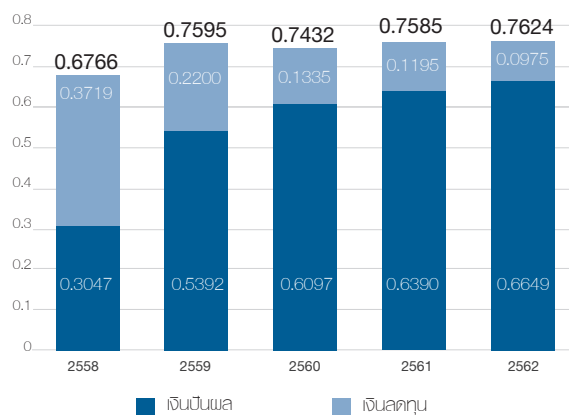
การจัดการสัดส่วนหนี้สิน ส่วนที่มีการดockingเบี้ยต่อทรัพย์สินรวม



ระยะเวลาครบกำหนดจ่ายชำระ



การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย



การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของกรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการ ในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	92.00%	89.78%	2.46%
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการ ในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	7.81%	9.40%	(16.91%)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการ ในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	92.71%	90.60%	2.32%
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการ ในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	100%	100%	-
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)	1,283,350.60	1,128,113.16	13.76%
พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	423,601.29	352,119.29	20.30%
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า (ล้านบาท)	2,201.63	1,902.99	15.69%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ (ล้านบาท)	33.32	24.18	37.80%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ (ล้านบาท)	28.29	51.01	(44.54%)
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	0.57	1.75	(67.43%)
รายได้รวม (ล้านบาท)	2,263.81	1,979.93	14.34%
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(373.34)	(335.82)	11.17%
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	1,890.47	1,644.11	14.98%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	83.51%	83.04%	0.47%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน (ล้านบาท)	(342.50)	(334.42)	2.42%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	1,547.97	1,309.69	18.19%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	68.38%	66.15%	2.23%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนรวม (ล้านบาท)	366.62	163.32	124.48%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	1,914.59	1,473.01	29.98%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	84.57%	74.40%	10.18%

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองกรีสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของกองทรัสต์ WHART มีรายได้รวมเท่ากับ 2,263.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 283.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.34 จากปี 2561 ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 373.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.17 จากปี 2561 และ ดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 342.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.42 จากปี 2561 ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2562 กองทรัสต์ WHART มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2561 ประกอบกับมีรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่งที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562 นอกจากนี้ใน 2562 กองทรัสต์ WHART มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 366.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น

203.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 124.48 จากปี 2561 จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ในปี 2562 เท่ากับ 1,914.59 ล้านบาท หรือ 0.7495 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 441.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 29.98 จากปีก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 38,154.23 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 10,838.44 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 27,315.79 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 26,517.24 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 798.55 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6926 บาท

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,201.63	97.25%	1,902.99	96.11%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	33.32	1.47%	24.18	1.22%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	28.29	1.25%	51.01	2.58%
รายได้ดอกเบี้ย	0.57	0.03%	1.75	0.09%
รวมรายได้	2,263.81	100.00%	1,979.93	100.00%

- รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า เพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4
- รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.22 – 0.37 ต่อปี ในปี 2562 (ร้อยละ 0.37 ต่อปี ในปี 2561) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	92.43	4.08%	93.50	4.72%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	50.89	2.25%	43.54	2.20%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	40.72	1.80%	34.83	1.76%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	6.44	0.28%	5.95	0.30%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	54.59	2.41%	47.52	2.40%
ค่าใช้จ่ายอื่น	128.27	5.67%	110.48	5.58%
รวมค่าใช้จ่าย	373.34	16.49%	335.82	16.96%

- ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าเช่าที่ดิน และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา
- ค่าธรรมเนียมการจัดการ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 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) เป็นรายงวดตาม สัญญาการจ้าง
 - ค่าใช้จ่ายอื่นรวม ประกอบด้วย
 - (1) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย เท่ากับ 116.85 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 91.10 ของ ค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (2) ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 1.16 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.90 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (3) ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 10.26 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 8.00 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
- 3) **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน**
 ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 342.50 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 1,521.90 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - (1.5% - 2.00%) ต่อปี และ ทุนกู้ เท่ากับ 8,000.00 ล้านบาท
- 4) **รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน**
 รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน เท่ากับ 366.62 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

3. รายการสำคัญในงบดุล

1) สินทรัพย์

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 38,154.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,502.91 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 16.85 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้
- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม เท่ากับ 35,846.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,252.24 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 17.17 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	35,846.21	30,593.97	17.17%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	1,174.49	1,130.71	3.87%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	279.58	139.66	100.19%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	367.64	351.82	4.50%
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	314.95	266.40	18.22%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	88.26	85.47	3.26%
สินทรัพย์อื่น	83.10	83.29	(0.23%)
รวมสินทรัพย์	38,154.23	32,651.32	16.85%

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 10,838.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 170.45 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.60 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ เท่ากับ 1,492.00 ล้านบาท ลดลง 3,670.44 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 71.10 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,247 ล้านบาท โดยใช้เงินสืบทอดจากการจำหน่ายหุ้นกู้ซึ่งออกจำหน่ายในวันเดียวกัน

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,675 ล้านบาท โดยใช้เงินสืบทอดจากการจำหน่ายหุ้นกู้ซึ่งออกจำหน่ายในวันเดียวกัน และจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งเดียวกันเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 180 ล้านบาทในวันเดียวกัน

- หุ้นกู้ - สุทธิ เท่ากับ 7,993.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,797.54 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 90.51 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ชนิดคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน โดยจำหน่ายแก่นักลงทุนตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกุดังกล่าวไปชำระหนี้ตามสัญญาเงินบางส่วน ซึ่งจะเป็นการลดภาระต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ หุ้นกุดังกล่าวมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ทั้งนี้เงินต้นมีกำหนดชำระคืนครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	74.11	69.52	6.60%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,026.39	958.69	7.06%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,492.00	5,162.44	(71.10%)
หุ้นกู้ - สุทธิ	7,993.35	4,195.81	90.51%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	92.45	155.21	(40.44%)
หนี้สินอื่น	160.14	126.32	26.77%
รวมหนี้สิน	10,838.44	10,667.99	1.60%

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 27,315.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,332.46 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 24.26 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6926 บาท

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	27,315.79	21,983.33	24.26%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.6926	9.7770	9.36%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายปี (หน่วย)	2,554,629,507	2,248,454,220	13.62%

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(2,917.32)	(3,494.71)	(16.52%)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,057.24	2,847.24	7.38%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	139.92	(647.47)	(121.61%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	139.66	787.13	(82.26%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	279.58	139.66	100.19%

จากงบการเงิน สำหรับปี ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 279.58 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 2,917.32 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 3,057.24 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 2,917.32 ล้านบาท มีสาเหตุหลัก เกิดจากกองทรัสต์มีการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4,917.51 ล้านบาท การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 7,640.78 ล้านบาท การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 7,628.89 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 1,914.59 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 3,057.24 ล้านบาท มีสาเหตุหลัก เกิดจากกองทรัสต์มีเงินรับเงินจากการขายหน่วยทรัสต์ 5,113.13 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 180.00 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ 3,800.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 3,924.80 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน 220.35 ล้านบาท และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 1,474.91 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ	เกณฑ์			อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2562
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest bearing debt to total asset ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35		24.96
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{a/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 เท่า		4.08

หมายเหตุ : ^{a/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

1.2) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ	เกณฑ์			อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2562
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest bearing debt to total asset ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50		24.96

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด	หน่วย	2,554,629,507	2,248,454,220	1,963,977,172
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	10.6926	9.7770	9.7248
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับ งวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.7495	0.6551	0.3455
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม ^{1/}	ร้อยละ	68.38	66.15	67.36
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ^{2/}	เท่า	3.59	4.80	4.75
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total asset ratio)	ร้อยละ	28.41	32.67	31.33
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net asset value ratio)	เท่า	0.40	0.49	0.46
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	ร้อยละ	40.87	49.33	46.05
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest bearing debt to total asset ratio)	ร้อยละ	24.96	28.99	27.74
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{3/} (Net debt to EBITDA ratio)	เท่า	4.68	5.39	7.83
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ตามเกณฑ์เงินสด) ^{4/} (Interest coverage ratio : ICR)	เท่า	7.23	8.76	6.70
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR)	เท่า	5.52	4.92	5.13
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (ตามเกณฑ์เงินสด) ^{5/} (Debt service coverage ratio : DSCR)	เท่า	0.96	1.06	0.65
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (B/E Size to Interest Bearing Debt Ratio)	ร้อยละ	-	-	-
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (Interest Bearing Debt matured in 1 year to total interest bearing Debt)	ร้อยละ	1.89	0.03	0.03
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (Loan from Financial Institution to Total Debt Ratio)	ร้อยละ	14.04	49.37	88.52

หมายเหตุ : ^{1/} อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม หมายถึง รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน) / รายได้รวม

^{2/} อัตราส่วนสภาพคล่อง คำนวณจาก (เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด + เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม + สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น) / (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี + รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า + เจ้าหนี้+ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย + หนี้สินหมุนเวียนอื่น)

^{3/} อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สิน หักด้วยด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี

^{4/} อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ตามเกณฑ์เงินสด) หมายถึง กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน^{6/} + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี / ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน การลงทุน และการจัดหาเงิน

^{5/} อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (ตามเกณฑ์เงินสด) หมายถึง กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน^{6/} / จ่ายชำระหนี้สิน + จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุน + การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

^{6/} กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หมายถึง เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน + การซื้อ (จำหน่าย) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ การซื้อ (จำหน่าย) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2562

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2562	22 พฤษภาคม 2562	0.1460	0.0455	0.1915
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2562	22 สิงหาคม 2562	0.1715	0.0200	0.1915
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562	21 พฤศจิกายน 2562	0.1715	0.0200	0.1915
4	1 ตุลาคม - 15 พฤศจิกายน 2562	18 ธันวาคม 2562	0.0965	-	0.0965
5	16 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2562	25 มีนาคม 2563	0.0794	0.0120	0.0914
รวม			0.6649	0.0975	0.7624

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ตั้งแต่ออกตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้การจ่ายเงินปันผลจำนวน 23 ครั้ง และลดทุน จำนวน 19 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
1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.6649	0.0975	0.7624	1,519.31	222.90	1,742.21
รวม	2.7857	0.9424	3.7281	3,975.89	869.18	4,845.07

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	23,169,467,776.69 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

1.3 รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 7 มกราคม พ.ศ. 2563)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วนการถือหน่วย ทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
สำนักงานประกันสังคม	442,939,555	17.34
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	383,222,129	15.00
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	129,697,788	5.08
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	97,435,196	3.81
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	96,178,145	3.76
กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	72,529,088	2.84
กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	72,162,068	2.82
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	67,842,455	2.66
ธนาคารออมสิน	67,496,272	2.64
บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	62,970,874	2.46

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	www.kasikornasset.com

2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นกรัสดิ

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

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

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

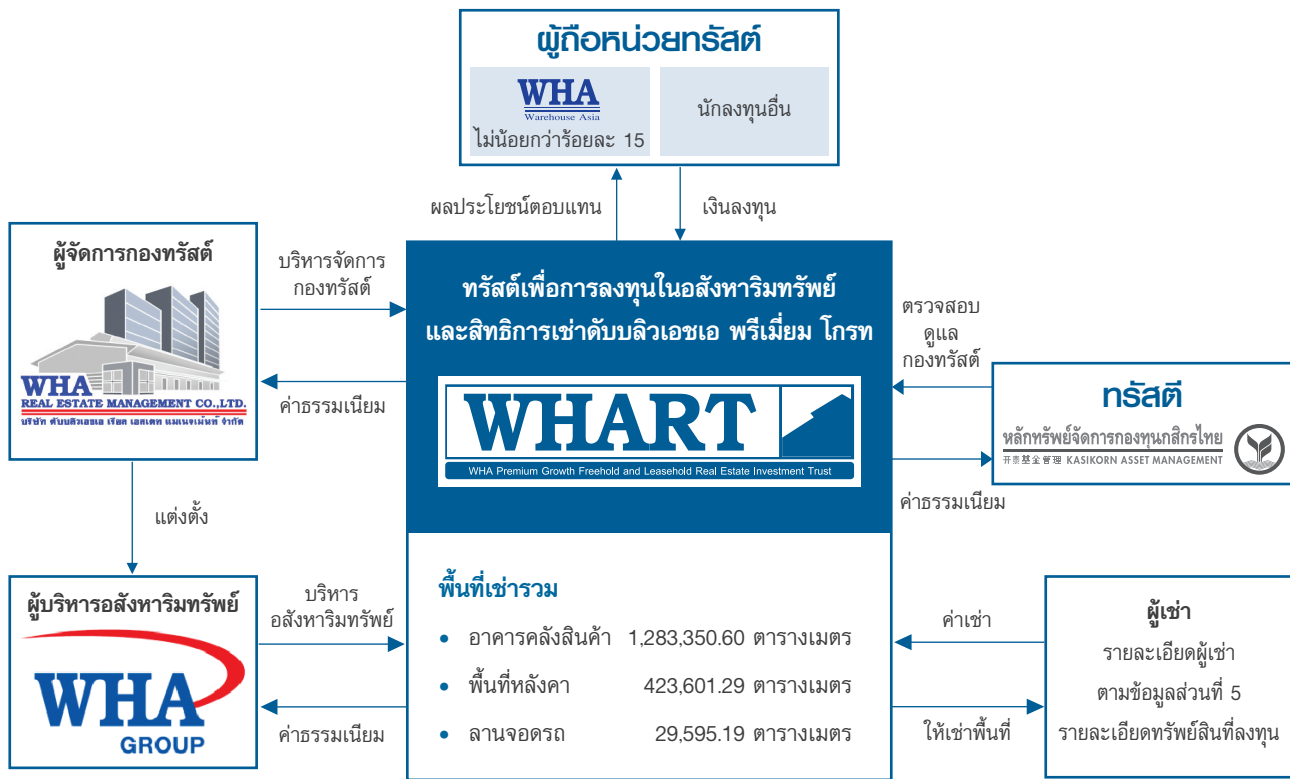
- (1) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์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

2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นกรัสดิ

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

3. โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และติดตาม ดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัทฯ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นงานดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกำกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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 ซึ่งรวมถึงการกำหนด กลยุทธ์การลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงานประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2 ความเป็นมาของบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
ชื่อบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115557007350
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ
โทรศัพท์	0-2753-3159
โทรสาร	0-2753-3527
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	(ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	(1) นางสาวจิรพร จารุกรสกุล (ประธานกรรมการ) (2) นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย (กรรมการ) (3) นายรัฐชัย วีระธนาวัฒน์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาวจิรพร จารุกรสกุล และนายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

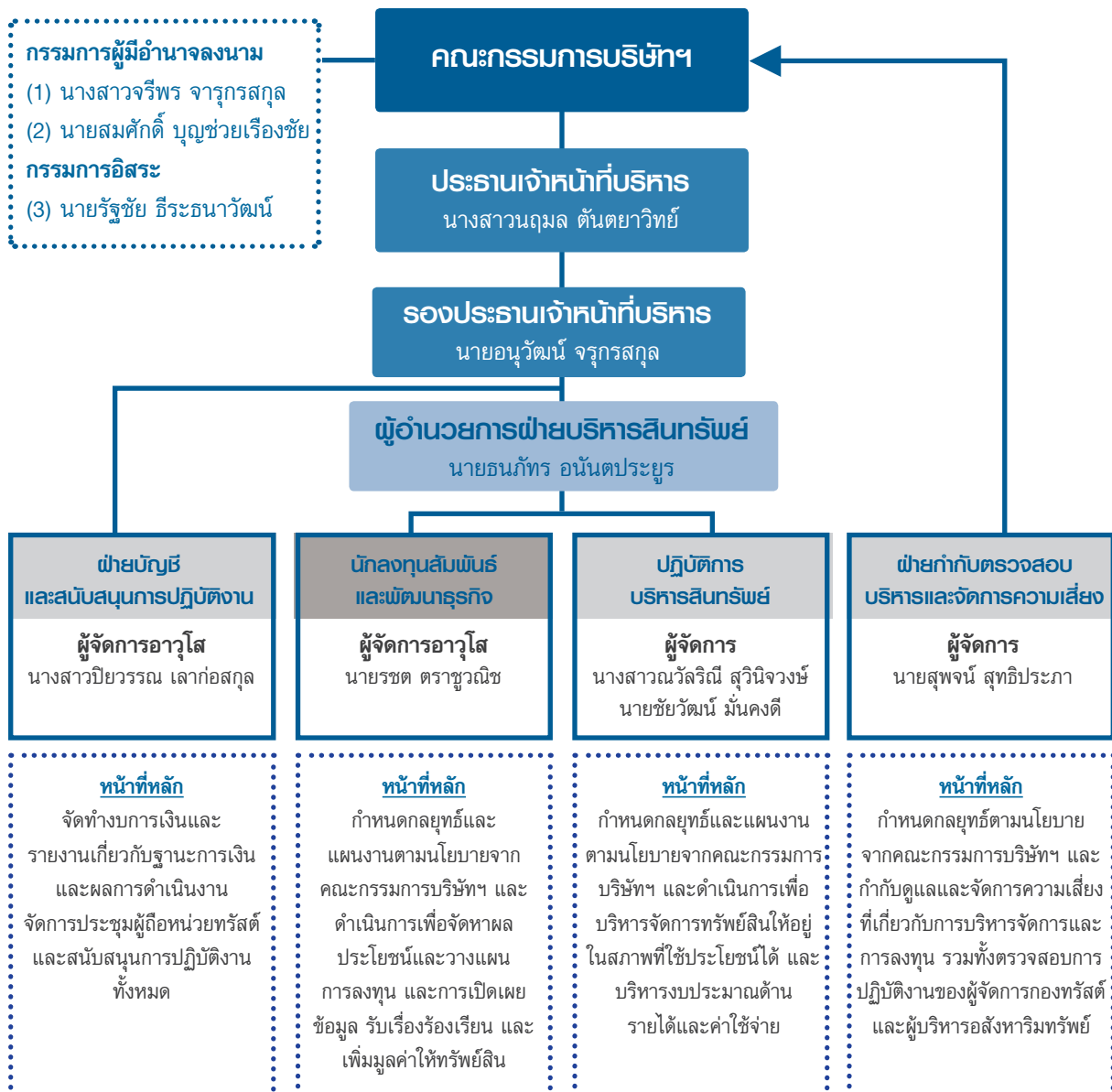
4.3 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ร้อยละของจำนวนหุ้น
1 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997%
2 นางสาวชัชชนันต์ อนันตประยูร	1	0.001%
3 นางสาวจิรพร จารุกรสกุล	1	0.001%
4 นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001%
รวม	100,000	100%

4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



4.4.1 คณะกรรมการบริษัทฯ

นางสาวจิรพร จารุกรสกุล

ประธานกรรมการ

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาตรี คณะสาธารณสุขศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล
- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (MBA) มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- คุุณบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาการจัดการโลจิสติกส์และซัพพลายเชน มหาวิทยาลัยคริสเตียน

ประวัติการอบรม :

- Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 210/2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94/2555 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 17/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง บ.ย.ส. รุ่นที่ 20/2558 วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม
- ผู้บริหารระดับสูง (วตท.) รุ่นที่ 18/2557 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- การป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 60/2560 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- ผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 9/2560 สถาบันวิทยาการพลังงาน

ประสบการณ์การทำงาน :

การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณา	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
	และกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน)	
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียวล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินเตอร์เนชั่นแนล อินโดนีเซีย จำกัด
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมทุนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ-เจดี อัลโลแอนซ์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโลแอนซ์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ 2 (เอสจี) จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลโซน หงสาวน จอยท์ สต็อค จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส เวียดนาม จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (เอสจี) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ไพพ์ไลน์ เซอร์วิส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (Cayman)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล (เอสจี) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มาร์ริ่ง เซอร์วิส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	WHAUP (SG) 2DR PTE. LTD.
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	WHAUP Nghe An Joint Stock Company
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	WHAUP (SG) 1 PTE. Limited
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	WHAUP (SG) 2 PTE. Limited
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ วอเตอร์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ 2 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมทุนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด คลีนเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ชลบุรี คลีนเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ระยอง คลีนเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท โกลว์ เหมราช วินด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 1 จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 2 จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 1 จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 3 จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด เอ็นจีตี 4 จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด เอ็นจีตี 2 จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1 จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ดับบลิวเอชเอ เอ็มที จำหน่ายก๊าซธรรมชาติ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ บีวี จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ เคเคเอส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 2 จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 4 จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ วีทีพี จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เอ็นแอลแอล 2 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น

2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด

นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย

กรรมการ

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล
- ปริญญาโท บัณฑิต ปาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม :

- Director Accreditation Program (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย, 2555
- การอบรมสมุห์บัญชี TFRS 15 (รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า และประเด็นปัญหาในการนำไปใช้ในทางปฏิบัติ), TFRS 16 (สัญญาเช่า) ,TFRS 9 (เครื่องมือทางการเงิน),TFRS 9 (การด้อยค่า), TFRS 9 (การบัญชีป้องกันความเสี่ยง)

ประสบการณ์การทำงาน :

การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2557 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาล	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี (สมุห์บัญชี)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ รีเทล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมทุนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด
-----------------	---------	--

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลโซน เห่งฮาน จอยท์ สต็อค จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออนเนสตี้ออติตติ้ง จำกัด
2538 - ปัจจุบัน	กรรมการ และ หุ่นส่วนผู้จัดการ	หจก. อ. รุ่งโรจน์เฟอร์นิเจอร์
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด

นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์

กรรมการอิสระ

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย California State ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประวัติการอบรม :

- ประกาศนียบัตรหลักสูตร TLCA Executive Development Program

ประสบการณ์การทำงาน :

2561 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม สายงานพาณิชย์ - ด้านตลาดทุน	บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ รีเทล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

4.4.2 ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางสาวณัฏฐมล ตันตยาวิทย์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (สาขาการเงินและการตลาด) สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	1. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่ และนำเสนอต่อคณะกรรมการ 2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการ 3. วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ วางแผนและจัดหาแหล่งเงินทุนทั้งในตลาดทุนและตลาดเงิน
นายอนุวัฒน์ จารุกสกุล	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาการจัดการ โลจิสติกส์และห่วงโซ่อุปทาน) มหาวิทยาลัย Heriot-Watt สหราชอาณาจักร	1. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์แผนการตลาดเพื่อวางแผนการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใหม่ รวมถึงติดต่อกับลูกค้าในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุนการลงทุนในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช	สำรวจ จัดการ จัดหา จัดซื้อ ประเมินคุณภาพและศักยภาพอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาบัญชีและการเงิน) มหาวิทยาลัย Teesside University สหราชอาณาจักร	-

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายรชต ตราชูวนิช	ผู้จัดการอาวุโสฝ่าย บริหารสินทรัพย์	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาบริหารงานและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย Heriot-Watt สหราชอาณาจักร	1. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนและนำเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนของบริษัท สำหรับการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นที่บริษัทประสงค์จะลงทุนทั้งในและต่างประเทศ 2. วิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้คำแนะนำ รวมถึงการสำรวจและวิเคราะห์ตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
นางสาวณวัลริณี สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการฝ่าย บริหารสินทรัพย์	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	บริหารและหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่ร้านค้าและที่พักอาศัยทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด จัดทำแผนงบประมาณประจำปีและควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	ผู้จัดการฝ่าย บริหารสินทรัพย์	วิทยาศาสตรบัณฑิต (สาขาเทคโนโลยี อุตสาหกรรม) มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต	บริหารจัดการงานซ่อมแซมบำรุงรักษา การบริหารอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และจัดทำแผนงบประมาณประจำปี
นายสุพจน์ สุทธิประภา	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช	-

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

- **กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์**
นางสาวจรีพร จารุกรสกุล และนายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
- **ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**
คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีบทบาทสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของ บริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

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

- (ก) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (DUTY OF LOYALTY) ความระมัดระวัง (DUTY OF CARE) มีความรับผิดชอบ (ACCOUNTABILITY) และมีจริยธรรม (ETHIC)
- (ข) มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ี รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (ค) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (จ) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (ช) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ซ) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ณ) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
- (1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทฯ 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 เข้าไปทำธุรกรรมด้วยมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

(1.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทริสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทริสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(1.2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าน้อยกว่า ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย

(1.2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

(1.2.1.4) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(1.2.2) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

(1.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทริสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทริสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(1.2.2.2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย

(1.2.2.3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

(1.2.2.4) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ด้วย

(2) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน

(ญ) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทริสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายสัญญาก่อตั้งทริสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทริสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุข้างต้นด้วย

(2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ใน (ญ) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

- (2.1) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก
- (2.2) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

4.4.3 กรรมการอิสระ

- (1) ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (1.1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ด้วย)
 - (1.2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - (1.3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
 - (1.4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระ
 - (1.5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - (1.6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ 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) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายบริหาร
 - (1.10) สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของ บริษัทฯ

- (1.11) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (1.12) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (1.13) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- (1.14) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (2) ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
 - (2.1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
 - (2.2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
 - (2.3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
 - (2.4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
 - (2.5) พิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (2.5.1) รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - (2.5.2) จุดอ่อนและสิ่งที่จะต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข

4.4.4 การประชุมคณะกรรมการ

- (1) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการประชุมวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

- (2) คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องดังต่อไปนี้
- (2.1) ผลประกอบการของทางบริษัทฯ และกองทรัสต์
 - (2.2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (2.3) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
 - (2.4) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (2.5) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
 - (2.6) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัทฯ
 - (2.7) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
 - (2.8) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (2.9) เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
 - (2.10) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์
- (3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของบริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัทฯ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว
- บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ ในข้อนี้ให้มีความหมายตามมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ได้แก่
- (ก) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นบุคคลธรรมดา ให้หมายความถึง คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร
 - (ข) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นนิติบุคคล ให้หมายความถึง นิติบุคคลที่คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารมีอำนาจควบคุม
- คำว่า “มีอำนาจควบคุม” หมายถึง การมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ

- (1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด หรือ
- (2) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลหนึ่ง ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ
- (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ ตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าจะโดยตรงโดยอ้อม

4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

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

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)

กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : 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) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มิวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (4.1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (4.2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ททรัพย์หลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงานก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงานก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (6.1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (6.2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้นเพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- (ง) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (2.1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี

(2.2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการ ประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มี แนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วยทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยง ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการ ก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- (จ) ผู้จัดการกองทุนต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ฉ) ผู้จัดการกองทุนมีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทุนและลดทุนชำระแล้วของกองทุนตามเหตุและ ภาระบวการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ช) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทุน ให้ผู้จัดการกองทุนดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อ ให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (ซ) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ การจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทุนปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (ฅ) ผู้จัดการกองทุน ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัท ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วย วิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
- (ณ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุน
- (ด) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่ กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงาน ประจำปีของกองทุน พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ ผู้จัดการกองทุนมีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตาม ที่ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (ณ) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทุน ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทุน กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทุน และพนักงานของผู้จัดการ กองทุน รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือ ผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (จ) ผู้จัดการกองทุนมีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทุน และบุคคล ที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทุนจากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทุน ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทุนเพื่อผู้ลงทุน และทรัสต์จะ ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทุนในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อ กองทุนและความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับ การค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือ รับบริการการซื้อขายระหว่างกัน 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) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และความคุ้มค่าไม่ให้เกิดที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
 - (8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
 - (9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
 - (11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (จ) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

- (ฉ) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึบบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (ช) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (ซ) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (ฌ) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (ญ) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ให้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ให้ราคามีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

(2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ ใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสถานะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
- (ฅ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง สุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะ มีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิ ครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ประเภท น.ส.3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัส ตีได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่ สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญา ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรือ อาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียน เพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) รายและ
 - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงให้เห็นแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

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

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้

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

วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

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

4.7 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

4.7.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ บริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึง กฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับการดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดแผนงานและกลยุทธ์ และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์ วางแผนคัดเลือกและพิจารณาแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน วิจัยและศึกษาสภาพของการตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์ กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ ทำหน้าที่ในการขาย อสังหาริมทรัพย์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ บริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดย ผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น การควบคุมดูแลทรัพย์สิน การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน
	<ul style="list-style-type: none"> ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท 	

4.7.2 จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

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

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย ดังมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> ระบบการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบการควบคุมการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของพนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน ระบบการดำเนินการกับข้อพิพาท ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบบการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยง การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการควบคุมทรัพย์สิน ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระบบการขาย บริจาค และตัดจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) 	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการควบคุมดูแลทรัพย์สิน ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ WHART ระบบการควบคุมการรับชำระรายได้ และการชำระค่าใช้จ่าย ระบบการขาย บริจาค และตัดจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์
- การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์
- ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
- ระบบการคัดเลือกผู้บริหารและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

5.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ์				พื้นที่ที่ลงทุน (ตร.ม.)	พื้นที่ที่หักค่า (ตร.ม.)	พื้นที่ที่หักค่า (ตร.ม.)
				เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา	ลักษณะการเข้าลงทุน			
1	ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	ลงทุนครั้งแรก	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	38139	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35	0	0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	35,092.97	-	-
2	บางนา-ตราด กม.18 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนครั้งแรก	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.18)	666 และ 38919	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74	2	67	สิทธิการเช่า	72,179.48	23,976.30	-
3	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนครั้งแรก	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23)	5533, 5534, 8504 และ 18265	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65	0	21.9	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	59,835.00	50,641.04	-
4	ชลบุรีพิจิตร กม.4 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลบุรีพิจิตร กม.4)	110571	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	81	0	15.9	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	80,745.55	68,384.20	-
5	วังน้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	28892, 28895 และ 28896	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69	0	16	สิทธิการเช่า	61,204.00	26,472.05	-
6	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี จังหวัดสระบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	50692 และ 50693	ตำบลหนองขาลาหมื่น อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34	3	12	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	32,986.00	-	-
7	ชลบุรีพิจิตร กม.5 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลบุรีพิจิตร กม.5)	129645	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66	2	85	สิทธิการเช่า	62,105.25	50,143.60	2,378.90

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	โฉนดที่ดิน		ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์				พื้นที่ พื้นที่ หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ พื้นที่ ลานจอดรถ (ตร.ม.)
				เลขที่โฉนด			ไร่	งาน	ตารางวา	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	
8	ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 42287, 45003 และ 45005		แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99	1	51	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	95,110.00	59,986.30
9	เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Kao	5893, 5894, 5914, 1119813, 147436 และ 147437		ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46	3	81	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	42,310.44	-
10	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Triumph (เดิม Primus)	3164		นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	29	3	91.2	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	14,320.80	-
11	บางนา-ตราด กม.20 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M	2813, 9025, 9026, 36752, 36753, 36754, 33043, 33044, 33045, 33046		ตำบลสี่พระยา-ระยองใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83	0	81	สิทธิการเช่า	73,022.44	-
12	นิคมอุตสาหกรรม บางปะอิน จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DKSH บางปะอิน	35483, 35484 และ 35485		นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	30	2	53	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	36,000.00	-
13	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Ducati	20261, 22336, 22337 และ 23081		นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	27	1	53.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	20,285.00	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	โหนดต้น		เนื้อหาต้นตามเอกสารสิทธิ์				พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
				เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา	ลักษณะการเข้าลงทุน			
14	บางนา-ตราด กม.20 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Healthcare	813, 23070, 29158, 29325, และ 31292	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47	0	66	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	52,706.84	-	-
15	เขตประกอบกาอุดสาหกรรมดับบลิวเอเอ สระบุรี จังหวัดสระบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DSG Phase 1 และ 2	1111, 1113, 21772 และ 36396	เขตประกอบกาอุดสาหกรรมดับบลิวเอเอ สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48	0	26.5	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	55,372.40	-	-
16	อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	18140, 18141, 21706, 2368 และ 36035	ตำบลพานทองหนองกะทัง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39	0	18	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	38,565.00	-	-
17	บางนา-ตราด กม.19 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)	689 (บางส่วน), 694 (บางส่วน), และ 6415 (บางส่วน)	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71	0	5.5	สิทธิการเช่า	68,901.95	-	2,597.00
18	ชลหารพิจิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3)	106329 (บางส่วน), และ 140154	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50	1	47.4	สิทธิการเช่า	47,221.00	37,303.80	2,340.00
19	อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	1346	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12	2	52	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	8,045.64	-	4,124.00
20	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	34269, และ 39798	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	25	3	32.4	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	15,568.79	-	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	โฉนดที่ดิน		ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์				พื้นที่ พื้นที่ หักค่า ที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ พื้นที่ หักค่า ที่ดิน (ตร.ม.)
				เลขที่โฉนด			ไร่	งาน	ตารางวา	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่ พื้นที่ หักค่า ที่ดิน (ตร.ม.)	
21	อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ประมาณ 2 กม.35 เฟส 1)	134435 (บางส่วน)		ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมือง สมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17	0	15	สิทธิการเช่า	14,084.00	9,100.00
22	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม ตำบลลิ่วเอชเอ สระบุรี จังหวัดสระบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ DSG WHASIL	36360		เขตประกอบการอุตสาหกรรม ตำบลลิ่วเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15	0	0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	16,620.00	8,964.00
23	วังน้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	30434, 45496 และ 45497		ตำบลบ่อตาโล่และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	96	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	86,223.61	-
24	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)	5731 (บางส่วน), 21943 (บางส่วน), 21944 (บางส่วน) และ 21946		ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43	2	54.5	สิทธิการเช่า	39,607.00	26,112.00
25	นิคมอุตสาหกรรม ตำบลลิ่วเอชเอ ชลบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ DTS	52853		ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี	6	0	77.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	5,431.00	-
26	นิคมอุตสาหกรรม ตำบลลิ่วเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ Roeshling	198090		ตำบลชะอำ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	12	1	97.8	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	9,977.00	-
27	ชลหารพิจิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)	106329 (บางส่วน)		ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21	0	64.80	สิทธิการเช่า	16,152.44	2,983.29

5.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

5.2.1 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ราคาประเมินมูลค่าและราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก เพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพิ่มทุนครั้งที่ 2 การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เพิ่มทุนครั้งที่ 3 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทำเลของทรัพย์สิน	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)
โครงการบริเวณบางนา-ตราด	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	10,392.0	7,550.1
	สิทธิการเช่า	7,689.9	5,327.3
โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	4,706.0	2,827.0
	สิทธิการเช่า	-	-
โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	6,194.0	3,954.8
	สิทธิการเช่า	1,207.8	895.9
โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
	สิทธิการเช่า	739.0	387.5
รวม		30,928.7	20,942.7

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด บริษัท เช่าที่อีสเอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด และบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2562 และ 1 พฤษภาคม 2562

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด บริษัท เช่าที่อีสเอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด และบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน		ปี 2562
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	320-170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	185-170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี / เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.25 - 9.00	ร้อยละ 10.00 - 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.25 - 7.00	-

(2) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

สมมติฐาน	ปี 2562
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	360 - 170 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 2562	
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 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.25 - 9.00	ร้อยละ 10.0
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.25 - 7.00	-

(4) โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร

สมมติฐาน	ปี 2562
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	350 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	-

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

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

5.2.2 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบในโครงการ	ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) (ล้านบาท)	
	บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
โครงการอาคารโรงงาน DTS	273.0	281.05	137.82	136.10
โครงการอาคารโรงงาน Roechling	338.0	340.84	195.39	197.40
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)	1,008.0	963.42	510.84	595.14
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)	1,843.0	1,899.39	1,453.95	1,509.87
โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2)	1,047.00	1,018.99	839.20	845.80
รวม	4,509.0	4,503.69	3,137.20	3,284.31

หมายเหตุ : ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ราคาประเมิน ณ 1 มกราคม 2563

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2562	
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	360 - 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน*	165 - 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00 - 9.50	ร้อยละ 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	-	ร้อยละ 7.00

(2) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

สมมติฐาน	ปี 2562
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	250 - 200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00

หมายเหตุ : โครงการบริเวณชลบุรี-ระยองที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมเป็น กรรมสิทธิ์ (Freehold) ทั้งหมด

*อัตราค่าเช่าตลาดเป็นราคาที่หลากหลาย เนื่องจากเป็นโครงการ Built-to-Suit เป็นส่วนใหญ่

คำอธิบายเพิ่มเติม

อัตราคิดลด (Discount Rate) การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับ
กับการกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้า
- ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสภาวะเศรษฐกิจ

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของ
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับกับการกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- การคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุน
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ
- การพิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพทรัพย์สิน และวิเคราะห์การเปลี่ยนมือของทรัพย์สินระหว่างกัน
- การพิจารณาอัตราการเติบโตของรายได้ ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน ตลอดจนสภาพทางตลาดในปัจจุบันและ
แนวโน้มในอนาคต

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตรา
ผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ได้สะท้อนผลตอบแทน และความเสี่
งต่างๆ แล้ว แต่ด้วยมุมมองและการให้ค่าของปัจจัยต่างๆที่แตกต่างกัน จึงทำให้สมมติฐานของตัวแปรดังกล่าวมีความแตกต่างกันบ้าง
แต่ทั้งนี้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

6 รายละเอียดขอสงวนสิทธิ์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

6.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

6.1.1 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หรือเพิ่มเติมครั้งที่ 4

การเพิ่มทุนครั้งที่สี่ในปี 2562 กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) (2) โครงการอาคารโรงงาน DTS (3) โครงการอาคารโรงงาน Roechling (4) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2) และ (5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) โดยเข้าทำสัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ
วันที่ลงทุน	12 ธันวาคม 2562
ราคา	1,065,103,225 บาท *
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(2) โครงการอาคารโรงงาน DTS

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า รวมถึงงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	11 ธันวาคม 2562
ราคา	295,742,010 บาท *
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(3) โครงการอาคารโรงงาน Roechling

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า รวมถึงงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	11 ธันวาคม 2562
ราคา	369,850,510 บาท *
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโลแอนซ์ จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงและแบ่งเช่าช่วงในที่ดินและสิทธิในการเช่าสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบเครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	11 ธันวาคม 2562
ราคา	1,128,331,900 บาท *
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดเว่ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินและอาคาร งานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	11 ธันวาคม 2562
ราคา	2,051,478,932 บาท *
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

6.1.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดตามราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ดังที่ระบุในข้อ 5.2

6.1.3 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	(บาท)*
ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	214,000
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	585,491
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดทำหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อ และค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น	135,976,846
รวมค่าใช้จ่าย	136,776,337

* จำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

6.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- 6.2.1 วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
- ไม่มี-
- 6.2.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการจำหน่ายโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้รับจากการรายงานการประเมินมูลค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า และซื้อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
- ไม่มี-
- 6.2.3 กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย
- ไม่มี-
- 6.2.4 ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไปนั้น
- ไม่มี-

7. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

นโยบายการลงทุน

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนข้างต้นโดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่

- (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์”)
- (2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
 - (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
 - (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ที่อยู่ ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์
 - (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง แต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ กับบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ 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 ทำเลที่ตั้ง และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่มีการเจรจาทำความตกลงกับลูกค้าไว้ล่วงหน้า และหากสัญญาเช่ากับลูกค้าดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าในกรณีใดๆ และนำอาคารดังกล่าวออกให้บุคคลอื่นเช่า ยังคงให้ถือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า

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

“บริษัทย่อย” ให้ความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน 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) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศนั้นเป็นผู้ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศนั้นเป็นผู้ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)

- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีนี้จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคารหรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนอาจจัดให้มีมาตรการอื่น ๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

การลงทุนโดยทางอ้อม เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามข้อ (2) และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3)
- (2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
 - (ข) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ข.1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ข.2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ข.1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ข.3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (ข.1) หรือข้อ (ข.2)

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

- (ค) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ (ก) หรือ (ข) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ก) หรือ (ข) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบ (40) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย
- (3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
- (ก.2) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
- 1) เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - 2) ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
 - 3) เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
- (ข) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2) (ข) หรือ (ค) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว
- โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
- (ข.1) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
- (ข.2) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ (2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดในดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.3 ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น
- (ก) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ข) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (ก) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง
- (ข.1) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
- (ข.2) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
- (ข.3) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

- (ค) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว
- (ง) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ก่อนการเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนแปลงการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์
- กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ (ง) และ (จ) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ (2) (ค) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ ห้าสิบ (50) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น
- (5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ (2) ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมีขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามที่ไปมาตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว ดังต่อไปนี้
- (ก) กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (ข) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ค) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- (ง) กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- (จ) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ (2)
- (ฉ) กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ของบริษัทตามข้อ (2)
- (ช) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (6) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 11.1.1 (5)

การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้น มีนโยบายการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทและชนิดเดียวกับหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้น จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
 - อัตราส่วนการลงทุนในหลักทรัพย์อื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในหลักทรัพย์ของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่ง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 - ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์

การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไข คือ สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเป็นการลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้น สามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

8. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

8.1 การเพิ่มทุนครั้งที่ 4

ในรอบปีบัญชี 2562 กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 ตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 สรุปสาระสำคัญการลงทุนดังกล่าว ดังนี้

1. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4

ที่	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (บาท)
1.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน	(1) ค่าซื้อทรัพย์สิน 302,710,000 บาท (2) ค่าเช่า 753,900,000 บาท
2.	โครงการอาคารโรงงาน DTS	ตำบลบ่อวิน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน	ค่าซื้อทรัพย์สิน 294,420,000 บาท
3.	โครงการอาคารโรงงาน Roechling	ตำบลเขาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน	ค่าซื้อทรัพย์สิน 368,200,000 บาท
4.	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center	(ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน	(1) ค่าซื้อทรัพย์สิน 130,575,000 บาท (2) ค่าเช่า 986,900,000 บาท
5.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน	ค่าซื้อทรัพย์สิน 2,043,545,000 บาท

2. วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 คือ 11 และ 12 ธันวาคม 2562

3. ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับการเพิ่มทุนครั้งนี้ 4,880,250,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและ ค่าธรรมเนียมการโอน)

4. ผู้ให้เช่าและขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ประกอบไปด้วยบริษัทดังต่อไปนี้

- 4.1 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- 4.2 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
- 4.3 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด
- 4.4 บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

8.2 การออกหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาท กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ตามมติดังกล่าว ครั้งที่ 1 จำนวน 4,200 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2561 และทำการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 2 และ ครั้งที่ 3 ในปี พ.ศ.2562 โดยมีสรุปสาระสำคัญของหุ้นกู้ดังนี้

8.2.1 การออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2562 จำนวน 2,300 ล้านบาท เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562

ชื่อผู้เสนอขายและผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	หุ้นกู้ที่ออกแบ่งออกเป็น 3 ชุดดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 2. หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 3. หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	2,300,000 (สองล้านสามแสน) หน่วย โดยแบ่งเป็น 3 ชุด ดังต่อไปนี้ หุ้นกู้ชุดที่ 1: 500,000 (ห้าแสน) หน่วย หุ้นกู้ชุดที่ 2: 950,000 (เก้าแสนห้าหมื่น) หน่วย หุ้นกู้ชุดที่ 3: 850,000 (แปดแสนห้าหมื่น) หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขาย หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย	2,300,000,000 (สองพันสามร้อยล้าน) บาท โดยแบ่งเป็น 3 ชุด ดังต่อไปนี้ ชุดที่ 1: 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ชุดที่ 2: 950,000,000 (เก้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท ชุดที่ 3: 850,000,000 (แปดร้อยห้าสิบล้าน) บาท
อายุหุ้นกู้	ชุดที่ 1: 2 (สอง) ปี นับแต่วันออกหุ้นกู้ ชุดที่ 2: 3 (สาม) ปี นับแต่วันออกหุ้นกู้ ชุดที่ 3: 5 (ห้า) ปี นับแต่วันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	ชุดที่ 1: 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ชุดที่ 2: 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ชุดที่ 3: 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567
อัตราดอกเบี้ย	ชุดที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.69 (สองจุดหกเก้า) ตลอดอายุหุ้นกู้ ชุดที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.88 (สองจุดแปดแปด) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้ ชุดที่ 3: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.33 (สามจุดสามสาม) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ยของหุ้นกู้ทุกๆ 3 (สาม) เดือน ในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ วันที่ 1 พฤษภาคม วันที่ 1 สิงหาคม และวันที่ 1 พฤศจิกายน ของทุกปี ตลอดอายุของหุ้นกู้แต่ละชุด โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 และดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด

การคำนวณดอกเบี้ย	จำนวนดอกเบี้ยที่จะต้องชำระตามหุ้นกู้แต่ละชุดจะคำนวณโดยการนำ (ก) ผลคูณของจำนวนเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้ชุดนั้นๆ ในแต่ละหน่วยกับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ ไปคูณกับ (ข) จำนวนวันสำหรับงวดดอกเบี้ยนั้น หาดด้วย 365 ทั้งนี้ จำนวนดอกเบี้ยจะกำหนดคณียไม่เกินหกตำแหน่ง (ถ้าตำแหน่งที่เจ็ดมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับห้า ให้ทำการปัดคณียตำแหน่งที่หกขึ้น)
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
สิทธิของกองทรัสต์ WHART ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
การซื้อคืนหุ้นกู้	กองทรัสต์ WHART มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้รายใดๆ จากตลาดรองหรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใดๆ ที่ราคาหรือเงื่อนไขใดๆ ก็ได้ แต่หาก กองทรัสต์ WHART ทำข้อเสนอขอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป กองทรัสต์ WHART จะต้องทำข้อเสนอขอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้โดยตรงและทั่วไปของกองทรัสต์ WHART ที่ปราศจากเงื่อนไข ไม่มีประกัน และเป็นหนี้ไม่ด้อยสิทธิ โดยหนี้หุ้นกู้มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายจะมีสิทธิได้รับชำระหนี้หุ้นกู้ของตนไม่น้อยกว่าสิทธิในการได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของกองทรัสต์ WHART เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน (ถ้ามี)
การจดทะเบียนหุ้นกู้	จะนำหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้ไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) ภายในวันออกหุ้นกู้ และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยตลอดอายุหุ้นกู้

8.2.2 การออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 3/2562 จำนวน 1,500,000,000 บาท เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562

ชื่อผู้เสนอขายและผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	หุ้นกู้ที่ออกแบ่งออกเป็น 2 ชุดดังนี้ 1. หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 2/2562 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 2. หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 2/2562 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	1,500,000 (หนึ่งล้านห้าแสน) หน่วย โดยแบ่งเป็น 2 ชุด ดังต่อไปนี้ หุ้นกู้ชุดที่ 1: 1,000,000 (หนึ่งล้าน) หน่วย หุ้นกู้ชุดที่ 2: 500,000 (ห้าแสน) หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขาย หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท

มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย	1,500,000,000 (หนึ่งพันห้าร้อยล้าน) บาท โดยแบ่งเป็น 2 ชุด ดังต่อไปนี้ ชุดที่ 1: 1,000,000,000 (หนึ่งพันล้าน) บาท ชุดที่ 2: 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท
อายุหุ้นกู้	ชุดที่ 1: 3 (สาม) ปี นับแต่วันออกหุ้นกู้ ชุดที่ 2: 7 (เจ็ด) ปี นับแต่วันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	4 ธันวาคม 2562
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	ชุดที่ 1: 4 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ชุดที่ 2: 4 ธันวาคม พ.ศ. 2569
อัตราดอกเบี้ย	ชุดที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.30 (สองจุดสามศูนย์) ตลอดอายุหุ้นกู้ ชุดที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.90 (สองจุดเก้าศูนย์) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ยของหุ้นกู้ทุกๆ 3 (สาม) เดือน ในวันที่ 4 มีนาคม วันที่ 4 มิถุนายน วันที่ 4 กันยายน และวันที่ 4 ธันวาคม ของทุกปี ตลอดอายุของหุ้นกู้แต่ละชุด โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2563 และดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
การคำนวณดอกเบี้ย	จำนวนดอกเบี้ยที่จะต้องชำระตามหุ้นกู้แต่ละชุดจะคำนวณโดยการนำ (ก) ผลคูณของจำนวนเงินต้นคงค้างของหุ้นกู้ชุดนั้นๆ ในแต่ละหน่วยกับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ ไปคูณกับ (ข) จำนวนวันสำหรับงวดดอกเบี้ยนั้นหารด้วย 365 ทั้งนี้ จำนวนดอกเบี้ยจะกำหนดต่อนิยามไม่เกินหกตำแหน่ง (ถ้าตำแหน่งที่เจ็ดมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับห้า ให้ทำการปัดทศนิยมตำแหน่งที่หกขึ้น)
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
สิทธิของกองทรัสต์ WHART ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
การซื้อคืนหุ้นกู้	กองทรัสต์ WHART มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้รายใดๆ จากตลาดรองหรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใดๆ ที่ราคาหรือเงื่อนไขใดๆ ก็ได้ แต่หาก กองทรัสต์ WHART ทำคำแนะนำขอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป กองทรัสต์ WHART จะต้องทำคำแนะนำขอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย 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 ตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้	ไม่มี
2	เงินกู้ระยะยาว*	1,350.00	1,341.90	ไม่เกิน 12 ปี	30 ธันวาคม พ.ศ. 2558
3	เงินกู้ระยะยาว	1,675.00	180.00	ไม่เกิน 2 ปี	4 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หมายเหตุ : * แบ่งชำระคืนเงินต้นเป็นงวดภายในเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันเปิดถอนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาวนี้ โดยภายในเวลา 4 ปีแรก ต้องชำระคืนเงินต้นรวมทั้งสิ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนเงินกู้วงเงินกู้ระยะยาว และชำระส่วนที่เหลือ ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้

หุ้นกู้

	ประเภท	จำนวนชุด	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อายุหุ้นกู้	วันออกหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
1	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	2	3,000.00	3 ปี	30 มีนาคม พ.ศ. 2561	30 มีนาคม พ.ศ. 2564
			1,200.00	7 ปี	30 มีนาคม พ.ศ. 2561	30 มีนาคม พ.ศ. 2568
2	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	3	500.00	2 ปี	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564
			950.00	3 ปี	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565
			850.00	5 ปี	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	2	1,000.00	3 ปี	4 ธันวาคม พ.ศ. 2562	4 ธันวาคม พ.ศ. 2565
			500.00	7 ปี	4 ธันวาคม พ.ศ. 2562	4 ธันวาคม พ.ศ. 2569

9.2 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์เป็นสำคัญ 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/หรือ อัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทรัสต์อาจจะเข้าลงทุนทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขทางธุรกิจที่สำคัญ จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
 2. ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
 3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์
- ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
4. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

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

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (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. กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรองไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ข้างต้นโดยอนุโลม

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืม รายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้

ในปี 2562 นั้นกองทรัสต์ WHART ได้ทำการเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวนทั้งหมด 3 ชุด ซึ่งมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,300 ล้านบาท โดยเสนอขายหุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวนไม่เกิน 500 ล้านบาท หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวนไม่เกิน 950 ล้านบาท และหุ้นกู้ชุดที่ 3 จำนวนไม่เกิน 850 ล้านบาท เพื่อจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,247.10 ล้านบาท

นอกจากนี้ในปี 2562 นั้นเงินกู้ยืมจำนวน 1,675,000,000 บาท จากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ภายใต้ Tranche A Facility (“หนี้เงินกู้ Tranche A”) ของสัญญากู้ยืมเงินลงวันที่ 4 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“สัญญากู้ยืมเงินลงวันที่ 4 ธันวาคม 2561”) ที่ใช้เป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในการลงทุนทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ WHART ในปี 2561 นั้นครบกำหนดชำระในวันที่ 4 ธันวาคม 2562 และกองทรัสต์ได้ดำเนินการชำระหนี้เงินกู้ Tranche A ดังกล่าวด้วยการออกหุ้นกู้และการกู้ยืมเงิน รายละเอียดดังนี้

1. ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 3 ในวงเงิน 1,500,000,000 บาท แบบไม่มีประกัน ซึ่งเป็นวงเงินหุ้นกู้คงเหลือที่กองทรัสต์ WHART สามารถออกได้ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561

โดยผู้ออกหุ้นกู้จะมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิ รายละเอียดโดยสรุปดังนี้

หน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ตลอดระยะเวลาที่ยังคงมีหนี้คงค้างภายใต้หุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้ จะปฏิบัติตามหน้าที่ ดังต่อไปนี้

1. การดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้

ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง การปฏิบัติตามนโยบายการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้เหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเป็นไปตาม “สัญญาก่อตั้งทรัสต์” และจะปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมตลอดถึงกฎ 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 นับแต่วันที่ผู้ออกหุ้นกุนำส่งงบการเงินรายปีดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เก็บรักษาไว้สำหรับให้ผู้ถือหุ้นกู้สามารถตรวจสอบดูได้

เพื่อประโยชน์ของข้อนี้

“การกู้ยืมเงิน” หมายความว่ารวมถึง การกู้ยืมเงิน ไม่ว่าโดยการออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

“มูลค่าทรัพย์สินรวม” หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปี ตามที่ปรากฏในงบดุลตามงบการเงินรายปี ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีฉบับล่าสุด

4. การไม่ก่อหลักประกัน

นับจากวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ก่อหรือให้หลักประกันแก่หนี้สินใดๆ เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะเป็นหลักประกันที่ได้รับอนุญาตให้กระทำได้เพื่อประโยชน์ของข้อนี้

“หลักประกันที่ได้รับอนุญาตให้กระทำได้” หมายถึง หลักประกันที่ผู้ออกหุ้นกู้ให้ไว้กับบุคคลอื่นโดย (1) บุริมสิทธิหรือหลักประกันที่เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (ก) บุริมสิทธิที่เกิดจาก ภาษี ค่าปรับของรัฐ ซึ่งยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ หรือที่ผู้ออกหุ้นกูกำลังโต้แย้งอยู่ หรือ (ข) บุริมสิทธิที่เกิดจากคำสั่งศาล หรือ คำพิพากษาซึ่งยังไม่สิ้นสุด หรือที่ผู้ออกหุ้นกูกำลังอุทธรณ์อยู่ หรือ (ค) บุริมสิทธิที่ไม่ถือว่าเป็นสาระสำคัญต่อกรรมสิทธิ์ของผู้ออกหุ้นกู้เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว หรือ (2) เป็นหลักประกันที่เกี่ยวกับหนี้ทางการค้าอันเนื่องมาจากการดำเนินธุรกิจการค้าของกองทรัสต์โดยปกติ หรือ (3) เป็นหลักประกันสำหรับหนี้การกู้ยืมเงิน (ตามนิยามในข้อ 3) โดยจำนวนหนี้ที่มีหลักประกันดังกล่าวมีจำนวนทั้งหมดไม่เกินร้อยละ 20 ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ เวลาก่อนนี้ หรือ (4) เป็นหลักประกันเหนืออุปกรณ์ที่เกิดขึ้นจากการจัดซื้ออุปกรณ์ดังกล่าวมาเพื่อใช้ในธุรกิจปกติของกองทรัสต์

5. การจัดเตรียมและส่งเอกสารหลักฐานให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู่ทราบโดยไม่ชักช้า นับแต่วันที่ผู้ออกหุ้นกู่ทราบถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ รวมทั้งแจ้งถึงการกระทำใดๆ ที่ผู้ออกหุ้นกู่ดำเนินการหรือเสนอที่จะดำเนินการเพื่อแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวด้วย

- (ก) กรณีมีเหตุผิดนัดใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.1 ของข้อกำหนดสิทธิเกิดขึ้น
- (ข) กรณีผู้ออกหุ้นกู่ถูกฟ้องเป็นจำเลยในศาล หรือถูกกล่าวหาว่าจะต้องเป็นฝ่ายรับผิดชอบตามสัญญาใดๆ ในกรณีพิพาทที่อนุญาตตุลาการจะต้องวินิจฉัย ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้
- (ค) เมื่อผู้แทนผู้ถือหุ้นกู่ร้องขออย่างสมเหตุสมผลตามสมควรและจำเป็น ทรัสต์จะต้องส่งมอบเอกสารซึ่งลงนามโดยกรรมการ ผู้มีอำนาจของทรัสต์ (หรือบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้มีอำนาจ) ให้แก่ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพื่อรับรองว่าจากข้อมูลที่ได้รับทราบในขณะนั้น (1) ไม่มีเหตุผิดนัด หรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิดนัดเกิดขึ้น และ (2) ไม่มีคดีความหรือการอนุญาตตุลาการที่ผู้ออกหุ้นกู่เป็นจำเลยหรือผู้ถูกกล่าวหา ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้ (ยกเว้นกรณีที่ได้แจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู่หรือผู้ถือหุ้นกู่ทราบแล้ว (ถ้ามี))

6. การเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และนายทะเบียนหุ้นกู้

หากมีกรณีที่จะต้องเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือ นายทะเบียนหุ้นกู้เดิมแจ้งต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายถึงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว พร้อมทั้งชื่อและที่อยู่ของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ 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 ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุน 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

2. เบิกเงินกู้จำนวน 180,000,000 บาท ภายใต้ Tranche B Facility ของสัญญากู้ยืมเงินลงวันที่ 4 ธันวาคม 2561 ซึ่งเป็นเงินกู้ไม่มีหลักประกัน และมีระยะเวลาชำระคืน 1 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้

โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ระหว่างกองทรัสต์ WHART โดยทรัสต์กับผู้ให้กู้ หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดหลักเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
วงเงินกู้	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 เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุน
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) – ร้อยละ 1.5 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดปกติ อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด อนึ่ง อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) คือ ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมตามที่กองทรัสต์ WHART และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก โดยระยะเวลาเบิกใช้เงินกู้ต้องไม่เกิน 1 เดือน นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2 : ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 ครั้งแรก โดยสามารถเบิกเงินกู้ได้ ณ วันครบกำหนดวงเงินกู้ที่ 1 วงเงินกู้ที่ 3 : รวมไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ โดยระยะเวลาที่ผู้กู้จะเบิกใช้เงินกู้ต้องไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ ซึ่งผู้ให้กู้จะพิจารณาพบทวนระยะเวลาดังกล่าวทุกปี ทั้งนี้ วันครบกำหนดเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะสั้นจะต้องไม่เกินวันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 2
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2 : ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ วงเงินกู้ที่ 3 : ชำระคืนในจำนวนเท่ากับเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระจากผู้เช่ารายใหม่ และยอดเงินกู้คงค้างส่วนที่เหลือให้ชำระทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในตัวสัญญาใช้เงิน 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 ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิมก่อนกำหนด

ข้อปฏิบัติ ทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินร้อยละ 35 - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ <ul style="list-style-type: none"> - ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินอื่น บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ WHART ได้ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้ หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ - ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ WHART หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นทางการค้ำประกันของกองทรัสต์ WHART หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน - ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณีที่สามารถกระทำโดยผู้กู้และผู้ให้กู้จะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป เช่น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาก่อนหน้า และไม่มีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น 2. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	<p>กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่างๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน ตัวอย่างเช่น กรณีผิดสัญญาหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ยกเว้นเป็นการเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากเหตุที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่ขัดต่อมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) การไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การเกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง (Total Loss) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้)</p>
การชำระหนี้ ก่อนครบกำหนด	<p>สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใดหากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่น	<p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด</p>

โดยเมื่อรวมหนี้เงินกู้ยืมและหนี้ตามตราสารหนี้ของทรัสต์จะมีหนี้รวมจำนวนประมาณ 9,521.90 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละประมาณ 24.96 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์) ประกอบด้วยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART จำนวน 1,521.90 ล้านบาทและหุ้นกู้จำนวน 8,000 ล้านบาท

9.2 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

9.2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

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

9.2.2 เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

บริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กูยนั้นมีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี

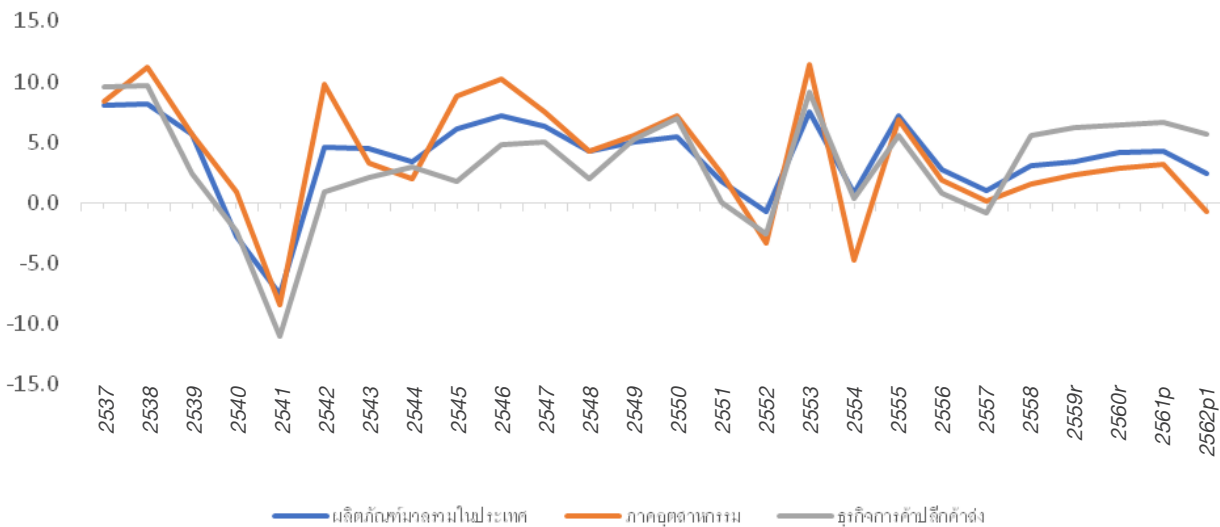
9.2.3 ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แกกองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยมีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาสินเชื่อที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) โดยเมื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาสินเชื่อที่กองทรัสต์เคยเข้าทำกับผู้ให้กูยรายอื่นที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์แล้วมีสาระสำคัญของสัญญาสินเชื่อตรงกัน อีกทั้งยังมีหลักประกันการชำระหนี้ประเภทเดียวกัน จึงสามารถเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาสินเชื่อและรายการกู้ยืมเงิน ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กูยได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กูยที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกูยดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกูยดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์กลุ่ม

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ภาคอุตสาหกรรม และธุรกิจการค้าที่สำคัญ ปี 2537-2562



r = revised

p = preliminary based annual figure

p1 = without annual figure

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในปี 2562 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.6 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.1 ในปี 2561 ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.8 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.2 ของ GDP เทียบกับการเกินดุลร้อยละ 5.6 ของ GDP ในปี 2561 เศรษฐกิจไทยในปี 2563 ยังมีข้อจำกัดจากการขยายตัวในเกณฑ์ต่ำของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าท่ามกลางความเสี่ยงจากความเสี่ยงของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง แม้กระนั้นก็ตามเศรษฐกิจไทยในกรณีฐานมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากปี 2562 ตามแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ ของเศรษฐกิจโลกและการปรับตัวของทิศทางการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศต่อมาตรการกีดกันทางการค้า รวมทั้งการปรับตัวดีขึ้นของแรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยว และแรงขับเคลื่อนจากอุปสงค์ในประเทศที่ยังมีปัจจัยพื้นฐานอยู่ในเกณฑ์ดี ทั้งในด้านการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้นตามการเบิกจ่ายภายใต้โครงการโครงสร้างพื้นฐานสำคัญ ๆ ที่มีกำหนดแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในช่วงปี 2563 - 2564 และการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณ รายจ่ายลงทุน การลงทุนภาคเอกชนที่มีปัจจัยสนับสนุนเพิ่มเติมจากการย้ายฐานการผลิตระหว่างประเทศ และ การใช้จ่ายภาครัฐเร็วขึ้นที่ยังมีปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ รวมทั้ง แรงขับเคลื่อนเพิ่มเติมจากมาตรการบริหารเศรษฐกิจของภาครัฐ

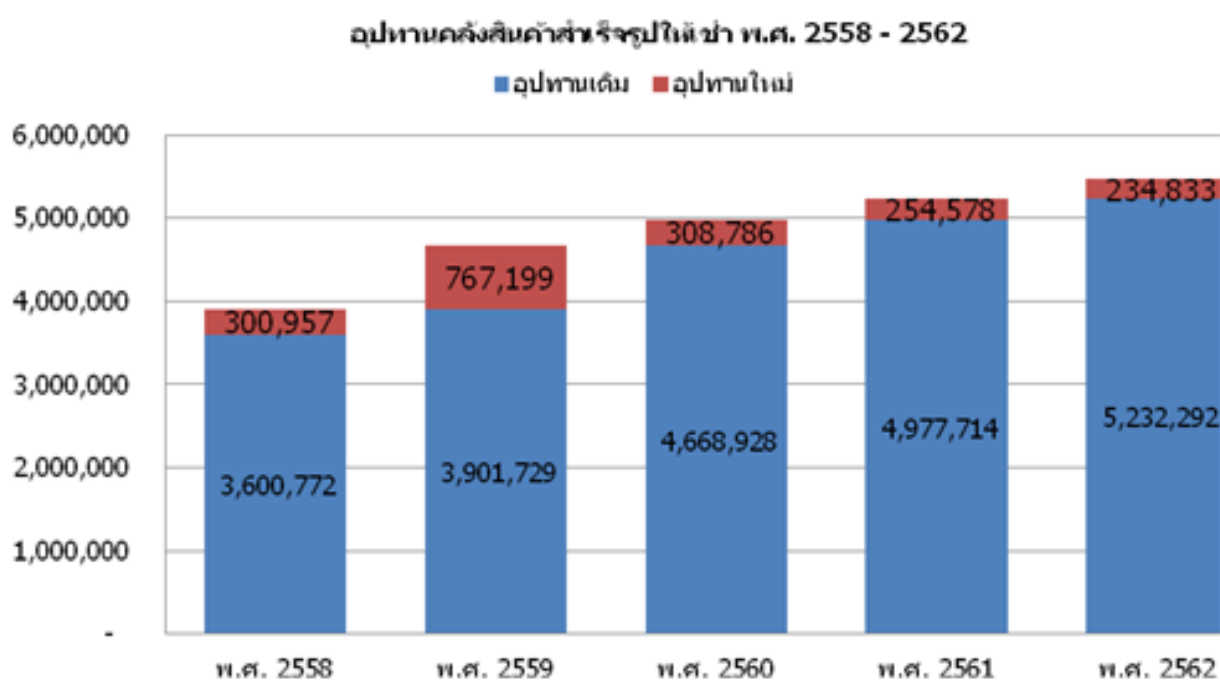
ตลาดคลังสินค้าให้เช่า

ธุรกิจคลังสินค้าให้เข้ามีการเติบโตค่อนข้างดีในช่วง 3 - 4 ปีที่ผ่านมา เป็นการเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ทั้งความต้องการเช่าและการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ๆ ธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลายๆธุรกิจ อันได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจภาคการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิต ที่ต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าในการเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายทั้งในประเทศ และส่งออกไปยังต่างประเทศ นอกจากนี้ธุรกิจคลังสินดียังเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจประเภทใหม่ที่มาแรง คือ ธุรกิจ E-Commerce ซึ่งธุรกิจประเภทนี้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในการเก็บสินค้าเพื่อจำหน่ายและส่งต่อไปยังผู้บริโภค การพัฒนาคลังสินค้าใหม่ๆ ภายในประเทศส่วนใหญ่เป็นการขยายธุรกิจในพื้นที่ศักยภาพที่มีอยู่เดิมเป็นหลัก การเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าในประเทศไทยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบินในหลายพื้นที่ รวมทั้งการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ของการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) โดยคลังสินค้าใหม่ๆที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าพร้อมรองรับระบบจัดการโลจิสติกส์ที่ทันสมัย รวมทั้งคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิที่ตลาดยังมีความต้องการอีกมาก โดยรูปแบบการพัฒนาที่จะคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานมากขึ้น

ตลาดคลังสินค้าในประเทศไทยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วภายในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ตลาดคลังสินค้าเดิมที่เป็นธุรกิจภายในครอบครัว โดยมีการพัฒนาคลังสินค้าที่มีเพดานสูงไม่เกิน 7 เมตร และอยู่ชั้นพื้นดิน แต่หากพิจารณากระบวนการขนส่งสินค้าโดยรถบรรทุก เมื่อสินค้าจะนำเข้าไปเก็บในคลังสินค้า หากคลังสินค้าอยู่ระดับพื้นดิน จะต้องใช้เวลาและแรงงานเพื่อขนสินค้าลงเก็บในคลังสินค้า ต่อมาจึงมีการพัฒนาพื้นราบของคลังสินค้าให้มีความสูงเพิ่มขึ้นเพื่อความสะดวกในการนำสินค้ามาเก็บ โดยมีการยกพื้นคลังสินค้าให้สูงขึ้น 1.3 -1.5 เมตร เพื่อให้เท่ากับความสูงของรถบรรทุก นอกจากนี้ระยะจากพื้นถึงเพดาน มีความสูงอยู่ระหว่าง 9 ถึง 12 เมตร เพื่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บสินค้าเป็นจำนวนมาก อีกทั้งมีระบบการระบายอากาศที่ดี

อุปทานคลังสินค้าให้เช่า

ณ ปลายปี พ.ศ. 2562 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 5,489,712 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 257,420 ตารางเมตร อุปทานของปี พ.ศ. 2562 มีจำนวนลดลงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.2% จากปี พ.ศ. 2561 อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในหลากหลายพื้นที่ คือ จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดชลบุรี โดยมีอุปทานใหม่นอกเขตพื้นที่ศึกษาอย่าง จังหวัดปราจีนบุรี และสุราษฎร์ธานีเช่นกัน ซึ่งสัดส่วนอุปทานใหม่สูงสุดเกิดขึ้นที่จังหวัดปราจีนบุรี มีสัดส่วนร้อยละ 25% จากอุปทานใหม่ทั้งหมด และรองลงมาคือจังหวัดชลบุรีตามลำดับ มีสัดส่วนที่ร้อยละ 22% จำนวนอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นสูงสุดในปี พ.ศ. 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 767,199 ตารางเมตร และมีอุปทานใหม่ในปี พ.ศ. 2560 มีจำนวนทั้งสิ้น 308,786 ตารางเมตร และอุปทานใหม่ในปี พ.ศ. 2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 254,578 ตารางเมตร

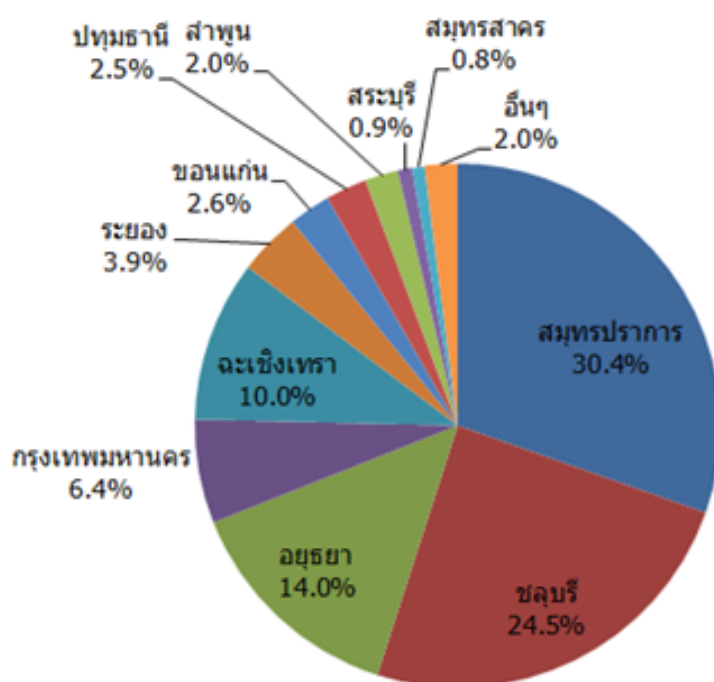


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.7 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพฯ โดยจังหวัดสมุทรปราการถือว่าตั้งอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางพลี โดยนิคมอุตสาหกรรมบริเวณนี้ ถือว่าเป็นศูนย์กลางการผลิต มีทั้งโรงงานที่ผลิตสินค้า หรือ บริการเพื่อการบริโภคทั้งในประเทศ และนอกประเทศ จังหวัดสมุทรปราการอยู่ใกล้กรุงเทพฯ มาก นอกจากนี้จังหวัดสมุทรปราการ ถือว่าเป็นบริเวณที่มีความสะดวก ไม่ว่าจะทำการขนส่งทางบกและทางน้ำ ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สนามบิน และรถไฟ อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.4 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดชลบุรีถือเป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนา มีความเจริญ และมีแนวโน้มในการเติบโต ชลบุรีถือเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรมปิโตรเคมี, เครื่องใช้ไฟฟ้า, อาหารและภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง อาทิเช่น การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง)

ทั้งนี้จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 13.9 จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นสถานที่ที่สะดวกในการจัดเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายแบบปลีก และเพื่อการบริโภคภายในประเทศ เพราะทำเลที่ตั้งของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาตั้งอยู่ ณ จุดศูนย์กลางของประเทศ ซึ่งสามารถกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ หรือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และสามารถกระจายสินค้าสู่กรุงเทพมหานครรวมทั้งจังหวัดทางภาคใต้ อุปทานคลังสินค้าในจังหวัดฉะเชิงเทราเดิมอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.9 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด สำหรับอุปทานคลังสินค้าในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ระยอง ปทุมธานี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.4 และ 3.8 และ 2.5 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด ตามลำดับ

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2562

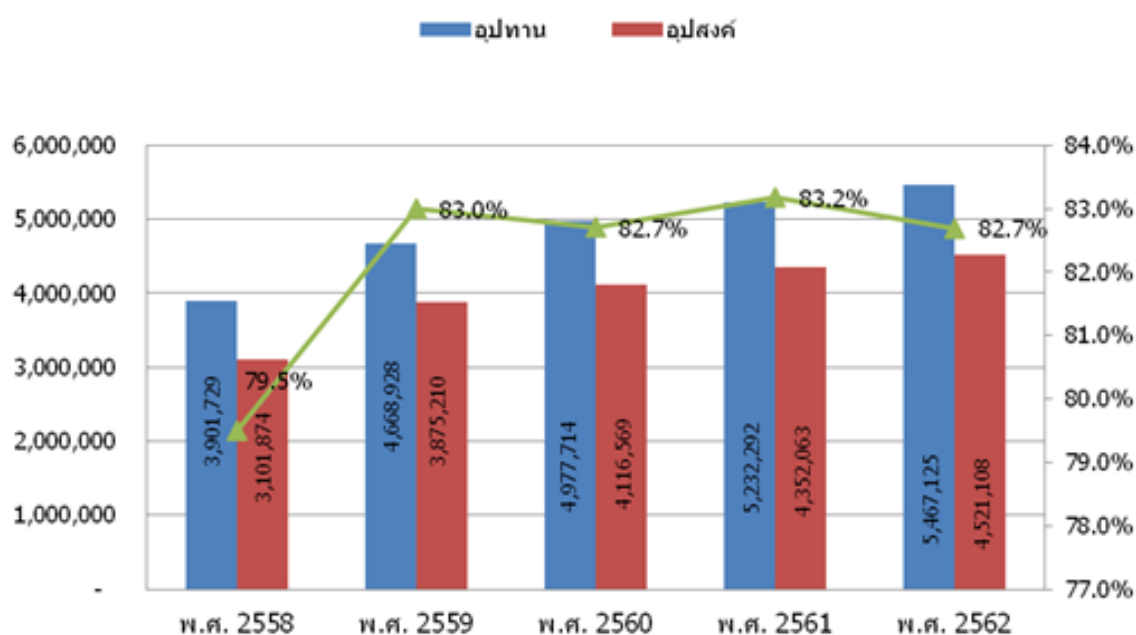


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า

ณ ปลายปีของพ.ศ. 2562 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 4,521,108 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 5,489,712 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2561 ประมาณ 169,045 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในปี พ.ศ. 2562 อยู่ที่อัตราร้อยละ 82.4 ลดลงจากปี พ.ศ. 2561 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 83.2 หรือลดลงประมาณ 0.8%

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปในเช่า พ.ศ. 2558 - 2562



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าแยกตามรายจังหวัดพบว่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีอัตราการเช่าที่สูงที่สุด ณ ปี พ.ศ. 2562 คือ บริเวณจังหวัดกรุงเทพฯ มีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าสูงที่สุดถึงร้อยละ 100 รองลงมาคือบริเวณ ปทุมธานี และ ลำพูน มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 97.1 และร้อยละ 94.8 ตามลำดับ บริเวณสระบุรี เป็นบริเวณที่มีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่ต่ำ มีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 44.6

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2562

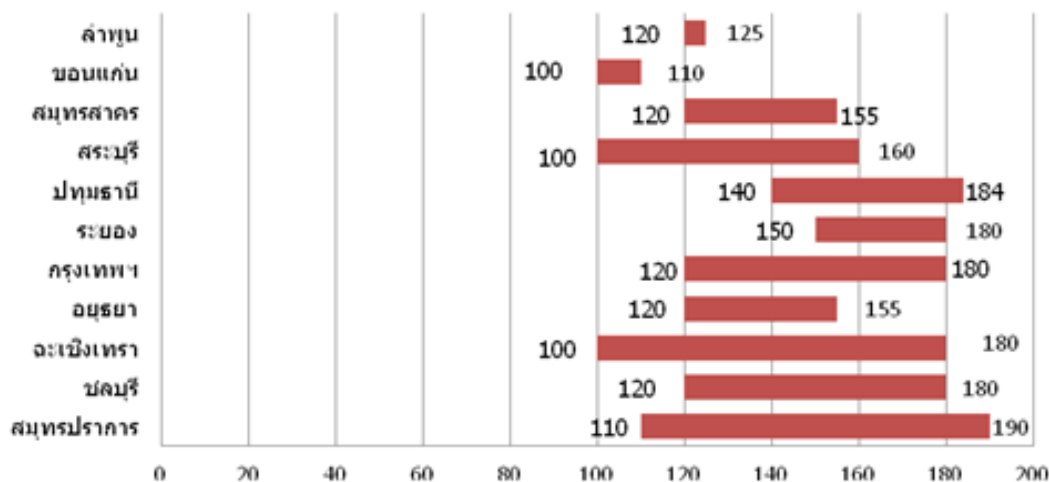
จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
กรุงเทพฯ	351,467	351,467	100.0%
ปทุมธานี	138,340	134,380	97.1%
ลำพูน	112,000	106,120	94.8%
ขอนแก่น	139,902	130,242	93.1%
สมุทรสาคร	41,771	38,810	92.9%
อยุธยา	765,713	702,241	91.7%
สมุทรปราการ	1,685,719	1,413,712	83.8%
ฉะเชิงเทรา	545,041	413,802	75.9%
ชลบุรี	1,340,607	964,184	71.9%
ระยอง	211,166	136,387	64.6%
สระบุรี	47,615	21,256	44.6%
อื่นๆ	110,371	108,447	98.3%
รวม	5,489,712	4,521,108	82.4%

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ค่าเช่าคลังสินค้าให้เช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ ปลายปี พ.ศ. 2562 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 190 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาคือ บริเวณปทุมธานี มีราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดอยู่ที่ 184 บาท ต่อตารางเมตร ส่วนบริเวณจังหวัดระยอง ชลบุรี และ ฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งอยู่บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งมีราคาส่งอยู่ที่ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตร ราคาค่าเช่าคลังสินค้าแปรผันตามปัจจัยหลายอย่าง อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ

ราคาค่าเช่าเสนอต่ำสุด และสูงสุด ตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2562



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มตลาดคลังสินค้าให้เช่า

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เข้ามีการปรับตัวขึ้นเล็กน้อยทั้งในแง่ของอุปทานและอุปสงค์ อย่างไรก็ตามปัจจัยหลักอีกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจคลังสินค้า คือ การฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการผลิตในบางประเภท กล่าวคือ ธุรกิจยานยนต์ ที่มีการฟื้นตัวในปี 2560 ทำให้โรงงานที่ทำการผลิตรถยนต์เริ่มเพิ่มจำนวนการผลิต เมื่อโรงงานรถยนต์เพิ่มจำนวนการผลิต จึงส่งผลให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจโรงงานที่ผลิตอะไหล่ หรือชิ้นส่วนที่ใช้ในการผลิตรถยนต์ ในทางกลับกันจำนวนการผลิตรถยนต์ที่ลดลงในปี 2562 อาจส่งผลให้การขยายตัวของธุรกิจที่เกี่ยวข้องลดลงตามไปด้วยเช่นกันและส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้คลังสินค้าสำเร็จรูปในระยะถัดไป ทั้งนี้เมื่อดูจากตัวเลขของจำนวนตู้คอนเทนเนอร์นำเข้าและส่งออกผ่านท่าเรือแหลมฉบัง ณ ครึ่งปีแรก ปี 2562 พบว่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 อย่างไรก็ตามจากสถานการณ์เงินบาทที่ยังแข็งค่าอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนตู้คอนเทนเนอร์นำเข้าและส่งออกผ่านท่าเรือแหลมฉบัง ณ ครึ่งปีหลัง ปี 2562 เช่นกัน อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการคลังสินค้าในพื้นที่ภาคตะวันออกในระยะถัดไป

นอกจากนี้สำหรับปัจจัยอื่นที่ส่งเสริมให้ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีแนวโน้มที่ดีขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) คือ นโยบายการสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็น การพัฒนาสนามบิน การพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูง และท่าเรือขนาดใหญ่ เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 และโครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 ทั้งนี้หากโครงการดังกล่าวประสบผลสำเร็จจะส่งผลเชิงบวกต่อระบบโลจิสติกส์ที่ครบวงจร และภาคอุตสาหกรรมของไทยที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของอาเซียน ทำให้มีผู้ประกอบการรายใหญ่ และนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุนพัฒนามนิคมอุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ตามแนวชายแดน และพื้นที่ภาคตะวันออก ซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการในธุรกิจคลังสินค้าในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงไม่ว่าจะเป็น กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ หรือจังหวัดในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เพิ่มมากขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ และการลงทุนของนักลงทุนในพื้นที่

การนำเทคโนโลยีสารสนเทศและระบบไอทีเข้ามาช่วยในการพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าถือเป็นสิ่งจำเป็นต่อผู้ประกอบการที่จะช่วยพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าให้สามารถบริหารจัดการคลังสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพและให้บริการได้ดีขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าและสามารถแข่งขันกับคู่แข่งที่มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต 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 รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่พนักงานคนอื่น 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 และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)
- 13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 13.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- (ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- (ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- 13.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- เงินปันผล จำนวน 23 ครั้ง อัตราการจ่ายปันผลต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 2.7857 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 3,975.89 ล้านบาท
- เงินลดทุน จำนวน 19 ครั้ง อัตราการจ่ายเงินลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 0.9424 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 869.18 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	เงินลงทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2558	29 พฤษภาคม 2558	0.1812	-	0.1812
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2558	9 กันยายน 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	เงินลงทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2559	27 พฤษภาคม 2559	0.0292	0.1610	0.1902
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2559	25 สิงหาคม 2559	0.1733	0.0217	0.1950
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2559	25 พฤศจิกายน 2559	0.1696	0.0249	0.1945
4	1 ตุลาคม - 15 พฤศจิกายน 2559	20 ธันวาคม 2559	0.0930	-	0.0930
5	16 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2559	22 มีนาคม 2560	0.0741	0.0124	0.0865
รวม			0.5392	0.2200	0.7592

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2560

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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2561

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2562

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2562	22 พฤษภาคม 2562	0.1460	0.0455	0.1915
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2562	22 สิงหาคม 2562	0.1715	0.0200	0.1915
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562	21 พฤศจิกายน 2562	0.1715	0.0200	0.1915
4	1 ตุลาคม - 15 พฤศจิกายน 2562	18 ธันวาคม 2562	0.0965	-	0.0965
5	16 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2562	25 มีนาคม 2563	0.0794	0.0120	0.0914
รวม			0.6649	0.0975	0.7624
รวมทั้งหมด			2.7857	0.9424	3.7281

14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและผู้จัดการกองทุนทรัสต์			รายละเอียดของทรัสต์			รายครึ่ง	
ค่าธรรมเนียมและผู้จัดการกองทุนทรัสต์	ค่าธรรมเนียม	และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม			9.25%	-	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนทรัสต์	0.75%	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัสต์ หลักของกองทุนทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัสต์ หลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัสต์ที่ได้จำหน่าย ไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัสต์หลัก ประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมา คำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลา ที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน ตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบัน ทางการเงิน			รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ของกองทุนทรัสต์ (Acquisition fee) กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ จัดการกองทุนทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ของกองทุนทรัสต์ กรณีทรัพย์สินอื่น ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ของกองทุนทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ของกองทุนทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้ จำหน่ายไปของกองทุนทรัสต์
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัสต์ หลักของกองทุนทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัสต์ หลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัสต์ที่ได้จำหน่าย ไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัสต์หลัก ประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมา คำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลา ที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้นและไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน ตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบัน ทางการเงิน			รายเดือน	-	-

คำธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด		ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
คำธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด		เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	0.5%	-	รายเดือน	-	-
	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารกองทรัสต์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์ ได้รับรวม ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว)	รายปี	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่ไม่ได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

1 ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุง รักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระ สำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การรักษา ความปลอดภัยในโครงการ รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษา วัสดุอุปกรณ์ต่างภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่มีผู้เช่า) และภายนอกอาคาร

การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) รวมถึง ค่าใช้จ่ายประจำต่างๆที่เกิดขึ้นจากการให้บริการ หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจัดการของ ผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เช่น

- การว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือบริษัทรักษาความปลอดภัย
- การว่าจ้างคนสวน หรือ บริษัทในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์
- การเก็บ และกำจัดขยะ
- การว่าจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ ทั้งนี้ ไม่รวมถึง
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสิทธิของทรัพย์สินจากการใช้งานตามปกติ
- ค่าวัสดุสิ้นเปลือง
- การซ่อมแซม และการติดตั้งงานระบบต่างๆ ที่มีความจำเป็น เพิ่มเติม
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร (เช่น เสา คาน พ่นสี พื้น หลังคา) เป็นต้น

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครึ่ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-	-	
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน 	0.10%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-	
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย 	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-	
<ul style="list-style-type: none"> ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร 	4.0%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน 	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง	
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การถือครองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น 	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง	
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ 	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง	
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ 	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน 	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง	

คำธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด		ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
		เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมอื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 		-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน 		-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ 		-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 		0.01%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน		0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น		0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับผูถือหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว		0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครึ่ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และ จัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงาน ต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการลง ประกาศหนังสือพิมพ์	0.01 %	ตามที่ย่ำจริง	-	-	-	
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	0.01 %	ตามที่ย่ำจริง	-	-	-	
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	0.01 %	ตามที่ย่ำจริง	-	-	-	
(7) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการ เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติ ตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของ คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง	0.01 %	ตามที่ย่ำจริง	-	-	-	
(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของ กอง ทรัสต์	0.01 %	ตามที่ย่ำจริง	-	-	-	

คำธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด		รายละเอียดของทรัพย์สิน				รายการ
		เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำการกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(9)	ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(10)	ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ์	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
(11)	ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน สิทธิทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12)	ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและการแสดงบัญชีใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขาย อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(13)	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครึ่ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำการทูลงในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
(14) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจ สอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียม และจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตาม ทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการชำระหนี้ใดๆ หรือ ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสិทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครึ่ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
(19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ศาล เช่นค่าใช้จ่ายในการยดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนตนเอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนวน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่าง ๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกิดจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	รายการ			
	ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด
(22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใน การเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแล ผลประโยชน์ในระหว่างการบริหาร กองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิก กองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(24) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมา การดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

15. รายงานความเห็นของทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แล้วนั้น

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

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

นายวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

18 กุมภาพันธ์ 2563



16. ข้อมูลการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2562 กองทรัสต์ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า อันเป็นรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว ปรากฏดังนี้

1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโกลอนซ์ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดว: โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

1.1) การซื้อทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ของกองทรัสต์ในปี 2561

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน สัญญาจ้างงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เพื่อรับจ้างอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันการให้เช่า) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ได้แก่

- (1) โครงการอาคารโรงงาน DTS
- (2) โครงการอาคารโรงงาน Roehling
- (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)
- (4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)
- (5) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2)

มูลค่ารายการระหว่างกัน

- 4,880.25 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ความจำเป็นและ

ความสมเหตุสมผลของรายการ

- การการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้ง 5 โครงการมีคุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก ทำเลสำหรับคลังสินค้าบนถนนบางนา-ตราดและบริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตรนั้นเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและท่าเรือแหลมฉบัง ถือเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย และอัตราการใช้พื้นที่ในโครงการอยู่ในอัตราสูง ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มลูกค้าชั้นนำทั้งในและต่างประเทศเป็นผู้เช่า ในขณะที่โครงการบริเวณชลบุรี เป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางรถยนต์ (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรีและมอเตอร์เวย์) ทางอากาศ (สนามบินสุวรรณภูมิ) และทางทะเล

ความเห็นด้านราคาและ
เงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์
และที่ปรึกษาทางการเงิน

(ท่าเรือแหลมฉบัง) มีนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก อีกทั้งทำเลดังกล่าวยังตั้งอยู่ในนโยบายเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) อันเป็นจุดเด่นที่ช่วยดึงดูดการลงทุนของผู้ประกอบการที่ต้องการได้รับประโยชน์ทางภาษี รวมถึงบริการอย่างครบวงจร โครงการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ต่อไป

- กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ในราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 4,880.25 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ในอนาคต
- ราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 4,880.25 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) เป็นราคาที่สมเหตุสมผล โดยเป็นมูลค่าที่สอดคล้องกับช่วงมูลค่าที่เหมาะสมตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้านี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประมาณการผลตอบแทนในอัตราที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกับกองทรัสต์ WHART (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.1.7 การซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า)

1.2) รายได้ค่าเช่าตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าแก่กองทรัสต์ WHART ในส่วนพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนตามสัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้

- ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) WHA หรือ WHA Daiwa จะชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารที่ไม่มีผู้เช่าสำหรับอาคารคลังสินค้าเลขที่ A2, A4 และ A6 ในอัตรา 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

**ความจำเป็นและ
ความสมเหตุผลผลของรายการ**

**ความเห็นด้านราคาและ
เงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และ
ที่ปรึกษาทางการเงิน**

- ในกรณีที่เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าของอาคารเลขที่ A1, A3 และ A5 (สัญญาเช่าดังกล่าวครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2563) อาคารเลขที่ B1, B2, B3, B4 และ B5 (สัญญาเช่าดังกล่าวครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2563) และอาคารเลขที่ B6 (สัญญาเช่าดังกล่าวครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2563) ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) แล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA หรือ WHA Daiwa จะชำระค่าเช่าพื้นที่สำหรับอาคารเลขที่ A1, A3, A5, และ B5 ในอัตรา 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และสำหรับอาคารเลขที่ B1, B2, B3, B4 และ B6 ในอัตรา 135 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
- WHA จะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ในอัตราตารางเมตรละ 3 บาทต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเปลี่ยนขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA Daiwa ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี)
- ในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้ามีความเป็นไปได้ว่ามีพื้นที่อาคารและพื้นที่หลังคาบางส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่าหรือมีสัญญาเช่าคลังสินค้าที่ใกล้ครบกำหนดอายุ ดังนั้น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ในการได้รับค่าเช่า ตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจึงได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ WHART โดยตกลงชำระค่าเช่าอาคารและหลังคาโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ
- อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.1.5 สรุปสาระสำคัญของรายงานประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า) หรือเป็นอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่และการให้บริการในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายอื่น
- ระยะเวลาการเช่า 3 ปี ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้า
- การวางเงินประกันดังกล่าวเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ WHART ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า

- อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการ รวมทั้งระยะเวลา 25 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาที่มีการดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับหน่วยงานการไฟฟ้า ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว

1.3) รายได้ค่าเช่าตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

- รายได้ค่าเช่าหลังคา
- WHA จะเช่าพื้นที่หลังคาจากกองทรัสต์ WHART พื้นที่เช่ารวมประมาณ 10,000.00 ตารางเมตรของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) ในอัตราค่าเช่า 3 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมพร้อมทั้งค้ำประกันของกองทรัสต์ WHART ที่จะให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคาดังกล่าวแก่ WHA ต่อไปอีก 8 คราวคราวละ 3 ปี สำหรับคราวที่ 1 ถึงคราวที่ 7 และคราวละ 1 ปี สำหรับคราวที่ 8 และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี หาก WHA ไม่ใช้สิทธิตามค้ำประกันในคราวใด WHA ยังคงต้องชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ

มูลค่ารายการระหว่างกัน

- ประมาณไม่เกิน 10.99 ล้านบาท
- การให้ WHA เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร

ความจำเป็นและ

ความสมเหตุสมผลของรายการ

- การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์ WHART จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ และสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนครั้งที่ผ่านๆ มาของกองทรัสต์ WHART

ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ ปรึกษาทางการเงิน

1.4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

- รายการค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART ว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาการจ้าง 30 ปี
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมทั้งการให้บริการพัฒนาโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูงภายใต้โครงการ Warehouse Farm และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์และ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว รวมถึงผู้บริหารเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี ดังนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจึงถือว่าเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

ความจำเป็นและ

ความสมเหตุสมผลของรายการ

ความเห็นด้านราคาและ เงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน

- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ WHART ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)
- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ (มีอัตราไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน) เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ WHART จะชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น ความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART
- ระยะเวลาการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 30 ปีเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการภายใต้กองทรัสต์ WHART ได้อย่างต่อเนื่อง โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.1.7 การซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า)

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

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

2.1) สิทธิในการเช่าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสิทธิในการเช่าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ คือ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) โดย WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA มีสิทธิที่จะเช่าหลังคาได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี)
ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) ยังไม่มีผู้เช่า หากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองทรัสต์ WHART WHA จะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) ให้แก่กองทรัสต์ WHART แทนเป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ทำในอัตราที่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่ามาตรฐานของ WHA โดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการ สำหรับเงื่อนไขระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าเป็นเงื่อนไขที่มีระยะเวลาเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว - การเปลี่ยนหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นสิทธิการเช่าหลังคานั้นจะสามารถกระทำได้อย่างใดเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งใช้ราคาเดียวกับราคาที่ตกลงรับชำระค่าเช่า ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งถือว่าเหมาะสม

3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

- เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

3.1) คำธรรมเนียมการจัดการ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิว เอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์
ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าและโรงงานที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้

**ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ
ที่ปรึกษาทางการเงิน**

- กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเข้าใจในธุรกิจโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าและโรงงานเป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อัตราพื้นฐาน และอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ดังนี้
 - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อัตราพื้นฐาน และอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ดังนี้
 - อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ
 - อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART
 - o กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ WHART
 - o กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ WHART และ
 - อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ WHART
- 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 นิติบุคคลอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ WHART ได้
- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้ากู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้นในวงเงินไม่เกิน 1,670,000,000 บาท โดยเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้เป็นไปตามอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้

**ความจำเป็นและ
ความสมเหตุผลผลของรายการ**

ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ
ที่ปรึกษาทางการเงิน

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ WHART โดยเปรียบเทียบข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์และสถาบันการเงินอื่น เช่น อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ WHART มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ สัญญาเงินกู้ที่จะเข้าทำรายการจะมีเงื่อนไขไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากสถาบันการเงินอื่น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART

5) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

5.1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ความจำเป็นและความสมเหตุสม
ผลของรายการ

ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ
ที่ปรึกษาทางการเงิน

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์ฯ) แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3 เรื่อง นโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 6 เรื่อง ประเมินค่าทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 7 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 35,846.21 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.95 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิ

- อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด
 - อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
 - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี
 - ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล



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 ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านั้น

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่
ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน
หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็น
อิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่
บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้า
ขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินใน
ปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีชี้วันแต่
กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้า
พิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่าง
สมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

กรุงเทพมหานคร

25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบดุล
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ราคาทุน พ.ศ. 2562: 35,607 ล้านบาท และ พ.ศ. 2561: 30,689 ล้านบาท)	7	35,846,206,577	30,593,967,592
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ราคาทุน พ.ศ. 2562: 1,163 ล้านบาท และ พ.ศ. 2561: 1,118 ล้านบาท)	8	1,174,487,453	1,130,713,635
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	279,579,732	139,661,448
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		367,639,565	351,819,746
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		314,951,981	266,402,504
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		88,261,783	85,473,121
สินทรัพย์อื่น		83,101,965	83,283,161
รวมสินทรัพย์		38,154,229,056	32,651,321,207
หนี้สิน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		74,104,677	69,524,552
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		1,026,389,620	958,687,164
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	10	1,492,003,409	5,162,441,036
หุ้นกู้ - สุทธิ	11	7,993,350,929	4,195,811,408
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		92,450,722	155,212,580
หนี้สินอื่น		160,139,379	126,318,255
รวมหนี้สิน		10,838,438,736	10,667,994,995
สินทรัพย์สุทธิ		27,315,790,320	21,983,326,212
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	26,517,244,550	21,624,465,775
กำไรสะสม	12	798,545,770	358,860,437
สินทรัพย์สุทธิ		27,315,790,320	21,983,326,212
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.6926	9.7770
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	12	2,554,629,507	2,248,454,220

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบิลเวเฮเอ พรีเมียม โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุนบาท	ราคายุติธรรมบาท	ร้อยละของราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า				
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Lat Krabang Phase 1 และ Phase 2 ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	1,072,000,000	2.90
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) ที่ตั้ง ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74-2-67 ไร่	1,389,338,537	1,420,900,000	3.84
3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65-0-21.9 ไร่	1,935,819,867	1,878,000,000	5.07
4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4) ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	81-0-15.9 ไร่	2,504,966,196	2,733,000,000	7.38
5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอลำลูกเกด จังหวัดสุรินทร์	69-0-16 ไร่	1,290,435,829	1,207,800,000	3.26
6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ที่ตั้ง ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34-3-12 ไร่	867,580,384	880,000,000	2.38
7. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66-2-85 ไร่	1,546,451,335	1,494,000,000	4.04
8. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99-1-51 ไร่	2,662,108,324	2,871,000,000	7.76
9. โครงการ Kao ที่ตั้ง ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81 ไร่	1,148,029,573	1,189,000,000	3.21
10. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) ที่ตั้ง ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภอบางพลี จังหวัดชลบุรี	39-0-18 ไร่	1,085,027,951	954,000,000	2.58
11. โครงการ Triumph ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	29-3-91.2 ไร่	752,039,707	838,000,000	2.26
12. โครงการ Ducati ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.4 ไร่	772,040,176	820,000,000	2.21
13. โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M ที่ตั้ง ตำบลศรีษะจรูญใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81 ไร่	1,128,053,457	1,179,000,000	3.19
14. โครงการ Healthcare ที่ตั้ง ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66 ไร่	1,797,042,056	1,845,000,000	4.98
15. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) ที่ตั้ง ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.5 ไร่	1,439,927,992	1,409,000,000	3.81

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรรศน์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 ประกอบรายการรายละเอียดย่อย
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ประเภทการลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7) (ต่อ) การมีสิทธิและสิทธิการเช่าที่ดิน และการมีสิทธิในอาคารสิ่งปลูก 16. โครงการ DKSH บางปะอิน ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 17. โครงการ DSG ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมตำบลบัวเอชอยุธยา ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี 18. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหการฟิจิตร กม.3) ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 19. โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ที่ตั้ง ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 20. โครงการ Onada Areospace Factory (ระยอง) ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง 21. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35 เฟส 1) ที่ตั้ง ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร 22. โครงการ DSG HSIL ที่ตั้ง ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี 23. โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 24. โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ 25. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหการฟิจิตร กม.3 เฟส 2) ที่ตั้ง ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 26. โครงการอาคารโรงงาน Roehling ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 27. โครงการอาคารโรงงาน DTS ที่ตั้ง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 28. โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ 29. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหการฟิจิตร กม.3 เฟส 1) ที่ตั้ง ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ				
	30-2-53 ไร่	602,041,355	648,000,000	1.75
	48-0-26.5 ไร่	1,402,036,239	1,392,000,000	3.76
	50-1-47.4 ไร่	1,233,058,651	1,316,000,000	3.55
	12-2-52 ไร่	588,412,570	599,000,000	1.62
	25-3-32.4 ไร่	972,542,356	905,000,000	2.44
	17-0-15 ไร่	735,362,033	739,000,000	2.00
	15-0-0 ไร่	489,293,546	464,000,000	1.25
	96-1-44 ไร่	2,358,694,214	2,211,000,000	5.97
	43-2-54.5 ไร่	907,617,799	871,000,000	2.35
	75-2-8.8 ไร่	2,051,478,932	2,051,478,932	5.54
	12-1-97.8 ไร่	369,850,510	369,850,510	1.00
	6-0-77.4 ไร่	295,742,010	295,742,010	0.80
	56-2-47.4 ไร่	1,128,331,900	1,128,331,900	3.05
	21-0-64.8 ไร่	1,065,103,225	1,065,103,225	2.88
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		35,606,637,246	35,846,206,577	96.83

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ประเภทเงินลงทุน	วันที่ครบกำหนด	ราคาทุน บาท	รายได้ไตรมาส บาท	ร้อยละของ รายได้ไตรมาส
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 8) เงินลงทุนในกองทุนรวม กองทุนเปิดทหารไทย ธานีเพิ่มทุน กองทุนเปิดกรุงศรีแอดวานซ์ฟูลสตรีคส์ กองทุนเปิดทหารไทย ธานีเพิ่มทุน รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ รวมเงินลงทุน	ไม่มี ไม่มี ไม่มี	387,507,214 275,000,000 500,000,000 1,162,507,214 36,769,144,460	394,468,566 276,931,116 503,087,771 1,174,487,453 37,020,694,030	1.06 0.75 1.36 3.17 100.00

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุนบาท	ราคายุติธรรมบาท	ร้อยละของราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า				
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ 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 ตำบลบางโหลง 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 (ชลหารพิจิตร 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 อำเภอมัญฉะ 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 (ชลหารพิจิตร 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 แขวงคลองสามประเวศ 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 ตำบลพานทองของกะจะ 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 ตำบลศิระจระเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81 ไร่	1,128,053,457	1,203,000,000	3.80
14. โครงการ Healthcare ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66 ไร่	1,797,042,056	1,805,000,000	5.69
15. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.5 ไร่	1,439,927,992	1,410,000,000	4.45

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รหัสสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด้วยสัญญาเช่าที่ดิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7) (ต่อ)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และการกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า				
16. โครงการ DKSH บางปะอิน	30-2-53 ไร่	602,041,355	646,000,000	2.04
ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา				
17. โครงการ DSG	48-0-26.5 ไร่	1,402,036,239	1,395,000,000	4.40
ที่ตั้ง เขตประกอบการเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี				
18. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหภาพฟิลิปปินส์ 3)	50-1-47.4 ไร่	1,233,058,651	1,232,000,000	3.88
ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ				
19. โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	12-2-52 ไร่	588,412,570	565,000,000	1.78
ที่ตั้ง ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี				
20. โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	25-3-32.4 ไร่	972,542,356	895,000,000	2.82
ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง				
21. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35 เฟส 1)	17-0-15 ไร่	735,362,033	735,362,033	2.32
ที่ตั้ง ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร				
22. โครงการ DSG HSIL	15-0-0 ไร่	489,293,546	489,293,546	1.54
ที่ตั้ง ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี				
23. โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	96-1-44 ไร่	2,358,694,214	2,358,694,214	7.44
ที่ตั้ง ตำบลบึงเตาไผ่ และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา				
24. โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)	43-2-54.5 ไร่	907,617,799	907,617,799	2.86
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ				
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
		30,689,130,669	30,593,967,592	96.44
วันที่ยอมรับกำหนด				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์				
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารหนี้ระยะกลาง				
กองทุนเปิดเค ดาต้าสแควร์ต่างประเทศ 3 เดือน BD				
กองทุนเปิดทหารไทย ธนพัฒน์				
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์				
		1,117,727,839	1,130,713,635	3.56
รวมเงินลงทุน				
		31,806,858,508	31,724,681,227	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการค้ำประกันสินค้า		2,201,633,009	1,902,986,968
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ		33,315,223	24,179,327
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ		28,288,870	51,009,813
รายได้ดอกเบี้ย		575,450	1,751,858
รวมรายได้		2,263,812,552	1,979,927,966
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		92,427,238	93,499,334
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	14, 16	50,893,240	43,542,342
ค่าธรรมเนียมทราสต์	14, 16	40,714,592	34,833,874
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14	6,442,667	5,945,317
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14, 16	54,593,238	47,518,237
ค่าใช้จ่ายอื่น		128,272,078	110,481,389
รวมค่าใช้จ่าย		373,343,053	335,820,493
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		1,890,469,499	1,644,107,473
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย		342,495,062	334,420,046
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		1,547,974,437	1,309,687,427
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	8, 12	30,381,691	2,798,840
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	12	336,235,293	160,521,556
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		366,616,984	163,320,396
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,914,591,421	1,473,007,823

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		1,547,974,437	1,309,687,427
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	8, 12	30,381,691	2,798,840
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	12	336,235,293	160,521,556
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		1,914,591,421	1,473,007,823
การเพิ่มทุน	12	5,113,127,293	2,930,113,594
การลดทุน	12	(220,348,518)	(232,731,295)
การจ่ายเงินปันผล	12, 13	(1,474,906,088)	(1,286,383,925)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		5,332,464,108	2,884,006,197
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		21,983,326,212	19,099,320,015
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		27,315,790,320	21,983,326,212

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,914,591,421	1,473,007,823
รายการปรับกระทบการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก			
กิจกรรมดำเนินงาน :			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	(4,917,506,577)	(4,490,967,592)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8	(7,640,777,422)	(1,290,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8	7,628,888,180	515,071,000
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		116,850,561	98,498,370
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		(48,549,477)	(29,761,244)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		(2,788,662)	4,250,838
สินทรัพย์อื่น		181,196	(34,717,647)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		4,580,125	(36,840,420)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		67,702,456	76,249,037
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(50,197,351)	(27,272,973)
หนี้สินอื่น		33,821,124	76,672,312
ดอกเบี้ยจ่าย		342,495,062	334,420,046
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	8, 12	(30,381,691)	(2,798,840)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	12	(336,235,293)	(160,521,556)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(2,917,326,348)	(3,494,710,846)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	180,000,000	1,675,000,000
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	-	(15,165,000)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	(3,924,800,000)	(4,122,700,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	11	3,800,000,000	4,200,000,000
เงินสดจ่ายในการออกหุ้นกู้	11	(4,752,286)	(5,258,979)
ดอกเบี้ยจ่าย		(278,405,389)	(202,247,337)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	12	5,113,127,293	2,930,113,594
เงินสดจ่ายเพื่อการเพิ่มทุน		(132,670,380)	(93,382,277)
เงินสดจ่ายลดทุน	12	(220,348,518)	(232,731,295)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	12, 13	(1,474,906,088)	(1,286,383,925)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		3,057,244,632	2,847,244,781
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		139,918,284	(647,466,065)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		139,661,448	787,127,513
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	9	279,579,732	139,661,448

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	9.7770	9.7248	9.8144	9.8876	10.0215
บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1.3499	0.7341	0.6886	0.8272	0.9281
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	0.0265	0.0016	0.0003	-	0.0007
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	0.2932	0.0900	(0.0468)	(0.1660)	(0.4196)
หัก การลดทุน	(0.0980)	(0.1185)	(0.1344)	(0.2128)	(0.3667)
การจ่ายเงินปันผล	(0.6560)	(0.6550)	(0.5973)	(0.5216)	(0.2764)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	10.6926	9.7770	9.7248	9.8144	9.8876
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	8.29	7.51	6.11	5.64	3.52
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี (บาท)	27,315,790,320	21,983,326,212	19,099,320,015	9,540,986,166	6,542,391,039
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	(1.62)	(1.71)	(1.59)	(1.69)	(1.59)
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	9.81	10.09	9.73	10.54	9.85
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	20.56	22.41	114.88	61.76	137.36
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	23,083,642,956	19,617,629,847	11,098,133,320	6,736,364,316	3,375,622,773

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนโดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืน และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างบริษัท ด๊ับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

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

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อมูลทางการเงินหลัก (คือ งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ) ได้จัดทำขึ้นแบบสมบูรณ์ ตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐาน และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ส่วนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

2.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

การกำหนดราคาขายสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

2.4 เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบดุลด้วยราคาขายสุทธิโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

2.5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

2.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ฯ ตามที่จ่ายจริงได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกี่ยวข้องรวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงระยะเวลาการให้เช่า

2.8 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

2.9 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น
เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะ
นำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้
เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบดุลเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้
ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้โอนให้กับ
กิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมาจะรับรู้ในกำไรหรือ
ขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

2.10 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท และยังรวมถึงรายได้
ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอด
ระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึง
กำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ในงบดุล

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้
ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้
โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระ
ที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ
จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ

กองทรัสต์ฯ ได้รับชดเชยค่าเช่าและบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 - 25 ปี ตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี่ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

2.11 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

2.12 การจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยเงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็นเงินปันผลสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และเงินปันผลระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นหมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามทีระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเอ พรีเมียม โกท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล หากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

4 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่า ยุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

5.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

5.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (หาคมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งได้ถูกประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

5.2 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีที่สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	35,846,206,577	35,846,206,577
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	1,174,487,453	-	1,174,487,453
รวมสินทรัพย์	-	1,174,487,453	35,846,206,577	37,020,694,030

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อปัจจุบัน/ราคาปิดที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย/สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
- ข้อมูลระดับ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกองทรัสต์ฯ เองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้
- ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

การโอนระหว่างระดับของชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

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

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

6 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	30,593,967,592	25,948,852,083
ลงทุนเพิ่ม	4,910,506,577	4,490,967,592
ส่วนปรับปรุง	7,000,000	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	334,732,408	154,147,917
ยอดสิ้นปี	35,846,206,577	30,593,967,592

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบางส่วนมูลค่า 4,821 ล้านบาท (พ.ศ. 2561: 12,008 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในหอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

โครงการ	ชื่อที่ดิน (ใน-งาน-ถาวร)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุนอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่า อาคาร/พื้นที่ใช้ สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ใช้ฐาน จอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่ใช้ส่วน หลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้ออาคาร/ วันที่มอบแทนส่วนอื่น	ราคาซื้ออาคาร/ ทานส่วนอื่น (บาท)	วันประเมิน สอบทานราคาส่วนอื่น	ราคาประเมินพร้อม ทางส่วนอื่น (บาท)	รวมกำไร/ขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้น (บาท)
ต่อเนื่อง											
1)	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Logistics Phase 1 and Phase 2	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	35,092.97	-	-	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	990,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	1,072,000,000	82,000,000
2)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 7 หลัง	72,179.48	-	23,976.30	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	1,377,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	1,420,900,000	43,900,000
3)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	59,835.00	-	50,641.04	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	1,805,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	1,871,000,000	66,000,000
4)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหกรณ์ที่ดิน กม.4)	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง	80,745.55	-	68,394.20	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	2,679,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	2,733,000,000	54,000,000
5)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง	61,204.00	-	26,472.05	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	1,197,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	1,207,800,000	10,800,000
6)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	32,986.00	-	-	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	889,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	880,000,000	11,000,000
7)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหกรณ์ที่ดิน กม.5)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง - บ้านเดี่ยว	62,105.25	2,378.90	50,143.60	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	1,452,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	1,494,000,000	42,000,000
8)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 8 หลัง - บ้านเดี่ยว	95,110.00	1,350.00	59,986.30	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	2,821,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	2,871,000,000	50,000,000
9)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 14 หลัง - บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮก	68,901.95	2,597.00	-	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	1,410,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	1,409,000,000	(1,000,000)
10)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหกรณ์ที่ดิน กม. 3)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง - บ้านเดี่ยว	47,221.00	2,340.00	37,303.80	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	1,232,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	1,316,000,000	84,000,000
11)	โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานห้องเย็น และสำนักงาน 1 หลัง - บ้านเดี่ยว	8,045.64	4,124.00	-	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	585,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	599,000,000	34,000,000
12)	โครงการ Onada Aerospace Factory (ระยอง)	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	15,588.79	-	-	1 มีนาคม พ.ศ. 2561	895,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	905,000,000	10,000,000

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

โครงการ	เขตพื้นที่ (จำนวน-ตารางวา)	รูปแบบการลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน/สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่า/วางรกร (ตารางเมตร)	พื้นที่ใช้ประโยชน์ (ตารางเมตร)	วันที่โอนสิทธิ์/วันเสื่อมค่าครั้งแรก (บาท)	ราคาซื้อขายต่อหน่วย (บาท)	วันประเมินมูลค่าล่าสุด	ราคาประเมินมูลค่าล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น (บาท)
13) โครงการอาคารคลังสินค้า Kao	46-3-81	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 3 หลัง	-	42,310.44	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	1,164,000,000	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	1,189,000,000	25,000,000
14) โครงการ WHA Mega Logistics (พามอง ชลบุรี)	39-0-18	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง	-	38,565.00	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	1,077,000,000	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	954,000,000	(123,000,000)
15) โครงการอาคารโรงงาน Triumph	29-3-91.2	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 1 หลัง	-	14,320.80	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	756,000,000	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	838,000,000	82,000,000
16) โครงการอาคารโรงงาน Ducell	27-1-53.4	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 หลัง	-	20,285.00	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	765,000,000	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	820,000,000	55,000,000
17) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH Consumer และ DKSH 3M	83-0-81	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง - อาคารสำนักงาน 1 หลัง - อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง	-	73,022.44	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	1,203,000,000	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	1,179,000,000	(24,000,000)
18) โครงการอาคารคลังสินค้า Healthcare	47-0-66	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า 2 หลัง	-	52,706.84	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	1,805,000,000	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	1,845,000,000	40,000,000
19) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH บางปะอิน	30-2-53	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง	-	36,000.00	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	646,000,000	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	646,000,000	2,000,000
20) โครงการ DSG	48-0-26.5	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานสำนักงานและคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง	-	55,372.40	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	1,395,000,000	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	1,392,000,000	(3,000,000)
21) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พชราม 2 กม. 35 เขต 1)	17-0-15	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าโรงงานและสำนักงาน 1 หลัง - สถานจอดรถ	4,895.00	14,084.00	4 ธันวาคม พ.ศ. 2561	735,362,033	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	739,000,000	3,637,967
22) โครงการ DSG HSIL	15-0-0	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าโรงงานและสำนักงาน 1 หลัง - สถานจอดรถ	8,964.00	16,620.00	4 ธันวาคม พ.ศ. 2561	489,293,546	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	464,000,000	(25,293,546)
23) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	98-1-44	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าโรงงานและสำนักงาน 1 หลัง	-	86,223.61	4 ธันวาคม พ.ศ. 2561	2,359,694,214	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	2,211,000,000	(147,694,214)
24) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)	43-2-54.5	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าโรงงานและสำนักงาน 2 หลัง	-	39,607.00	4 ธันวาคม พ.ศ. 2561	907,617,799	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	871,000,000	(36,617,799)

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับเบิลเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

โครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนเริ่มต้น	รูปแบบการลงทุน/ สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่าขาย พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าจอดรถ รถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าส่วน หลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อที่ดิน พร้อมกันครั้งแรก	ราคาซื้อราคาสอบ ทานครั้งแรก (บาท)	รูปแบบ สอบทานราคาสูงสุด	ราคาประเมิน สอบทานราคาสูงสุด (บาท)	รายการทำ ไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น (บาท)
ทรัพย์สินที่กองบริหารส่วนพื้นที่เมืองหลวง											
25) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ขอทรัพย์สิน น.3 เฟส 2)	75-28.8	กรมสิทธิ์	- ดัดแปลง โรงงาน และ สำนักงาน 4 หลัง	73,049.00		61,482.00	11 ธันวาคม พ.ศ. 2562	2,051,478,932	-	-	-
26) โครงการอาคารโรงงาน Roeding	124-97.8	กรมสิทธิ์	- ดัดแปลง โรงงาน และ สำนักงาน 1 หลัง	9,977.00	-	-	11 ธันวาคม พ.ศ. 2562	369,850,510	-	-	-
27) โครงการอาคารโรงงาน DTS	60-77.4	กรมสิทธิ์	- ดัดแปลง โรงงาน และ สำนักงาน 1 หลัง	5,431.00	-	-	11 ธันวาคม พ.ศ. 2562	295,742,010	-	-	-
28) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2)	56-247.4	สิทธิการเช่า	- ดัดแปลง โรงงาน และ สำนักงาน 2 หลัง	50,828	-	-	11 ธันวาคม พ.ศ. 2562	1,128,331,900	-	-	-
29) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ขอทรัพย์สิน น.3 เฟส 1)	21-0-64.8	สิทธิการเช่า	- อาคารดัดแปลง โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ยานอุตสาหกรรม	16,152.44	2,893.29	10,000.00	12 ธันวาคม พ.ศ. 2562	1,095,103,225	-	-	-
								รายการทำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน			
								334,732,408			

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุนตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม	
	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(1,375)	(1,144)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	1,478	1,227
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(549)	(452)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	631	520

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,263,237,102	1,978,176,108
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	92,427,238	93,499,334

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	2,306,759,311	2,161,161,310
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	4,653,542,059	5,081,689,585
เกินกว่า 5 ปี	3,152,949,268	3,341,231,261
รวม	10,113,250,638	10,584,082,156

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

8 เงินลงทุนในหลักทรัพย์

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	1,130,713,635	346,612,157
ลงทุนเพิ่ม	7,640,777,422	1,290,000,000
จำหน่ายเงินลงทุน	(7,628,888,180)	(515,071,000)
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	30,381,691	2,798,840
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	1,502,885	6,373,638
ยอดสิ้นปี	1,174,487,453	1,130,713,635

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เช็คในมือ	6,602,336	-	7,799,988	-
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	272,949,842	0.22-0.37	104,958,848	0.37
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,554	-	63,469	-
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	-	-	26,839,143	-
รวม	279,579,732		139,661,448	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

10 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	5,162,441,036	7,506,847,410
เพิ่มขึ้น	180,000,000	1,675,000,000
จ่ายเงินกู้ยืม	(3,924,800,000)	(4,122,700,000)
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	(15,165,000)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	74,362,373	118,458,626
ยอดสิ้นปี	1,492,003,409	5,162,441,036

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,522 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 5,267 ล้านบาท) โดยกองทรัสต์ฯ จะมีเงินกู้ยืมหลังหักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และจ่ายชำระเงินกู้ยืมคงเหลือจำนวน 1,492 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 5,162 ล้านบาท) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,247 ล้านบาท โดยใช้เงินสตรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้ซึ่งออกจำหน่ายในวันเดียวกัน

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,675 ล้านบาท โดยใช้เงินสตรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้ซึ่งออกจำหน่ายในวันเดียวกัน และจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งเดียวกันเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 180 ล้านบาทในวันเดียวกัน

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบดุลร้อยละ 2.70 ถึงร้อยละ 4.29 (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 3.10 ถึงร้อยละ 4.28)

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	180,000,000	2,700,000
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	87,089,310	3,971,347,730
เกินกว่า 5 ปี	1,254,810,690	1,292,652,270
รวม	1,521,900,000	5,266,700,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

วงเงินกู้ยืม

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	480,000,000	480,000,000

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกองทรัสต์ฯ (หมายเหตุ 7)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดิน (หมายเหตุ 7)
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในการรับเงินตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย
- 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

11 หุ้นกู้ - สุทธิ

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	4,195,811,408	-
เพิ่มขึ้น	3,800,000,000	4,200,000,000
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(4,752,286)	(5,258,979)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	2,291,807	1,070,387
ยอดสิ้นปี	7,993,350,929	4,195,811,408

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ชนิดคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน โดยจำหน่ายแก่นักลงทุนตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินบางส่วน ซึ่งจะเป็นการลดภาระต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ หุ้นกู้ดังกล่าวมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ทั้งนี้เงินต้นมีกำหนดชำระคืนครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่า 8,124 ล้านบาท (พ.ศ. 2561: 4,193 ล้านบาท) ซึ่งอ้างอิงจากราคาตลาดราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

หุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบดุลร้อยละ ร้อยละ 2.29 ถึงร้อยละ 3.40 (พ.ศ. 2561: ร้อยละ 2.29 ถึงร้อยละ 3.40)

ระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	6,300,000,000	3,000,000,000
เกินกว่า 5 ปี	1,700,000,000	1,200,000,000
รวม	8,000,000,000	4,200,000,000

12 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 2,554,629,507 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.0696 บาท และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 2,248,454,220 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.1676 บาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	2,554,629,507	26,517,244,550	2,248,454,220	21,624,465,775
ยอดต้นปี	2,248,454,220	21,624,465,775	1,963,977,172	18,927,083,476
การเพิ่มทุน	306,175,287	5,113,127,293	284,477,048	2,930,113,594
การลดทุน	-	(220,348,518)	-	(232,731,295)
ยอดสิ้นปี	2,554,629,507	26,517,244,550	2,248,454,220	21,624,465,775

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดบีบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจัดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0125 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 28,105,681 บาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2562

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดบีบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจัดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0455 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 102,304,668 บาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดบีบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจัดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0200 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 44,969,084 บาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2562

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดบีบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจัดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2562 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0200 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 44,969,085 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	358,860,437	172,236,539
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,547,974,437	1,309,687,427
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน (หมายเหตุ 8)	30,381,691	2,798,840
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน (หมายเหตุ 7, 8)	336,235,293	160,521,556
การจ่ายเงินปันผล (หมายเหตุ 13)	(1,474,906,088)	(1,286,383,925)
ยอดสิ้นปี	798,545,770	358,860,437

13 เงินปันผล

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยทรัสต์	รวมเป็นเงิน
			บาท	บาท
1	16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	25 มีนาคม พ.ศ. 2562	0.0705	158,507,732
2	1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2562	22 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	0.1460	328,257,117
3	1 เมษายน พ.ศ. 2562 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562	22 สิงหาคม พ.ศ. 2562	0.1715	385,589,783
4	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2562	21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	0.1715	385,587,038
5	1 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ถึง 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	18 ธันวาคม พ.ศ. 2562	0.0965	216,964,418
				1,474,906,088

14 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค่าธรรมเนียม
นายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

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

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ เป็นรายปีตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

15 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

16 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
<u>รายได้</u>		
<u>รายได้เช่าและค่าบริการสัญญาตกลงกระทำการ</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	13,851,574	49,893,418
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	575,450	1,748,007
<u>ค่าใช้จ่าย</u>		
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	50,893,240	43,542,342
<u>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</u>		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	40,714,592	34,833,874
<u>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	54,593,238	47,518,237
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	108,819,543	165,618,792

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด็บบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	272,977,396	105,022,317
<u>สินทรัพย์อื่น</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	56,716,878	43,060,743
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	9,343,483	7,981,801
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,928,262	2,026,875
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	7,456,741	6,385,441
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	24,681	63,254,488
<u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	180,000,000	3,922,100,000

17 ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าที่ดิน ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำในการจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	101,274,833	83,993,200
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	427,604,371	356,215,892
เกินกว่า 5 ปี	2,374,459,329	2,122,342,023
รวม	2,903,338,533	2,562,551,115

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

18 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบดุล

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจัดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0120 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 30.65 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2563
- อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ในอัตราหน่วยละ 0.0794 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 202.84 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2563



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