

รายงานประจำปี
2558



ANNUAL REPORT
2015

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
WHA BUSINESS COMPLEX FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

349 เอสเจ อินฟินิตี วัน



สารบัญ

สารจากคณะกรรมการบริษัท	2
ข้อมูลสำคัญของกรีสต์	5
1. กองกรีสต์	7
2. กรีสต์	9
3. โครงสร้างของกองกรีสต์	10
4. ผู้จัดการกองกรีสต์	11
5. นโยบายการลงทุนของกองกรีสต์	29
6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองกรีสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	34
7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	35
8. รายละเอียดดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	48
9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	50
10. ภาพรวมของภาวะตลาดของสำนักงานให้เช่าจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	54
11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	59
12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยกรีสต์	61
13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด	62
14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองกรีสต์	64
15. รายงานความเห็นของกรีสต์	72
16. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองกรีสต์กับผู้จัดการกองกรีสต์หรือบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองกรีสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองกรีสต์	73
เอกสารแนบ	
งบการเงิน ประจำปี 2558	76
วิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกรีสต์	108

สารจากคณะกรรมการบริษัท

ด๊บบลิวเอชเอ เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHABT

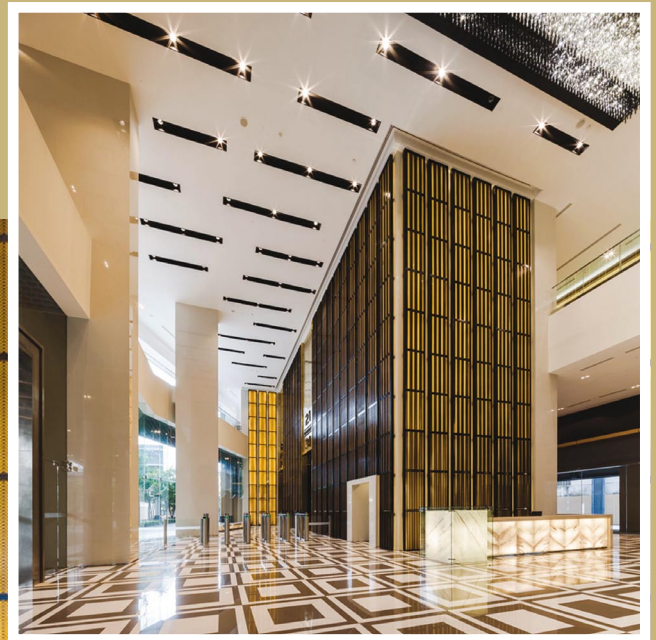


ปิยะพงศ์ พิณอุประภา
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ก้องรส ตติยักวี
ประธานกรรมการ

ปี 2558 นี้ถือเป็นปีการดำเนินการปีแรกของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊บบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ซึ่งถึงแม้ในปีนี้อะกองทรัสต์จะยังประกอบธุรกิจได้ไม่ครบ 1 ปีเต็ม แต่ผลการดำเนินการทั้งในด้านจำนวนผู้เช่าที่เพิ่มขึ้นและรายได้ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละไตรมาสแสดงให้เห็นถึงศักยภาพของทรัพย์สินและทีมงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในภาพรวมแล้ว ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ยังคงมีแนวโน้มที่ดีเมื่อเทียบกับการเติบโตของพื้นที่ให้เช่าซึ่งมีการเพิ่มขึ้นไม่มากนัก เห็นได้ชัดจากปริมาณการสร้างอาคารสำนักงานใหม่ในกรุงเทพฯ ที่มีอยู่อย่างจำกัด

สุดท้ายนี้ทางคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ด๊บบลิวเอชเอ เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยที่ได้มอบความไว้วางใจให้กับบริษัทในการเป็นผู้ดูแลทรัพย์สินของท่าน ทางทีมงานเชื่อมั่นว่าจะสามารถดูแลทรัพย์สินของท่านได้เป็นอย่างดี และสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้กับท่านได้ต่อไป





สรุปข้อมูลสำคัญกองทรัสต์

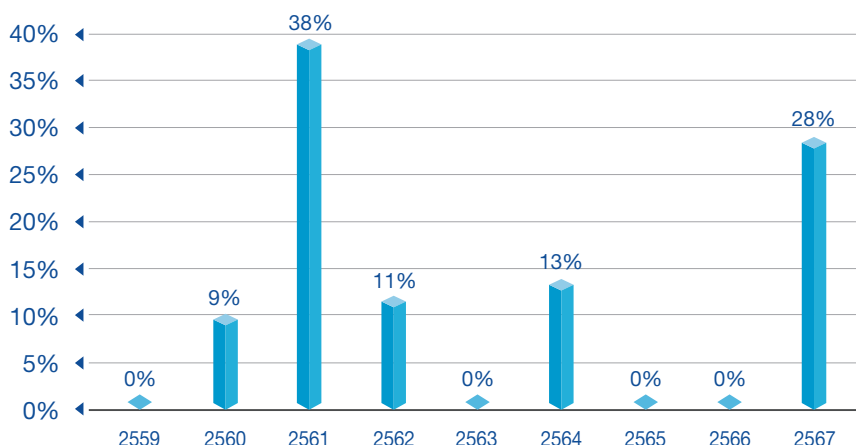
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

(หน่วย: ล้านบาท)

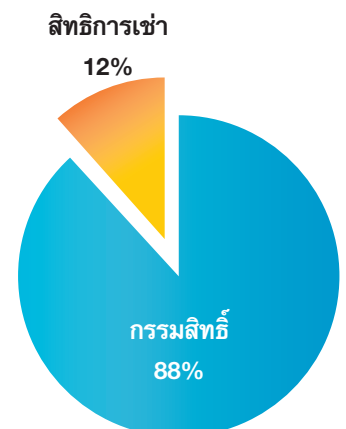
ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	31 มีนาคม 2559
งบกำไรขาดทุน (บาท)	
รายได้รวม	87.38
ค่าใช้จ่ายรวม	(27.30)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	60.08
ดอกเบี้ยจ่าย	(9.16)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	50.92
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(28.35)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	22.57
งบดุล (บาท)	
สินทรัพย์รวม	2,554.92
หนี้สินรวม	533.76
สินทรัพย์สุทธิ	2,021.16
อัตราส่วนทางการเงิน	
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0057
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.1117
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%)	20.89
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.26
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	6.56

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ WHABT

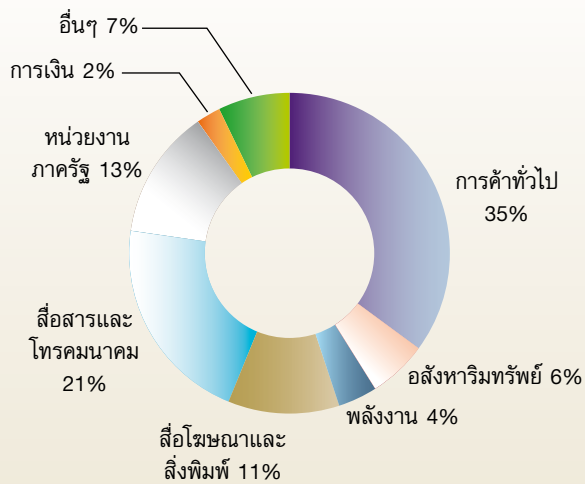
อายุสัญญาคงเหลือนับจากวันที่ 31 มีนาคม 2559



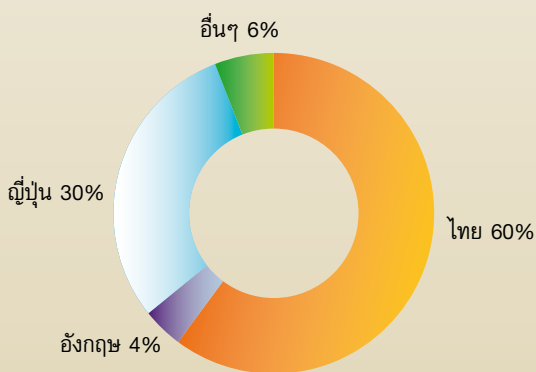
อัตราส่วน
กรรมสิทธิ์ : สิทธิการเช่า



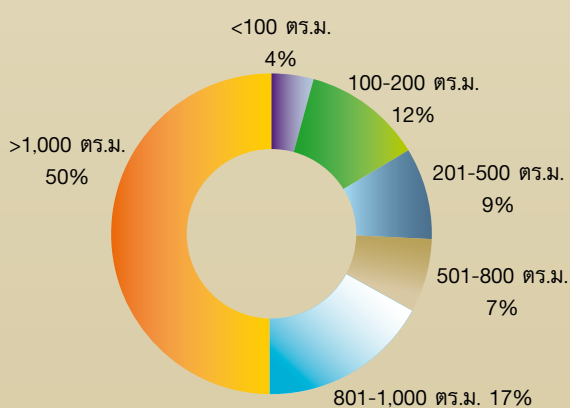
สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามประเภทของธุรกิจ



สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ

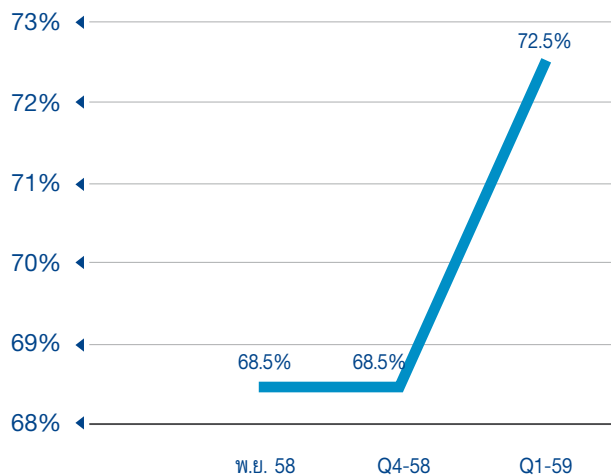


สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามขนาดพื้นที่เช่า

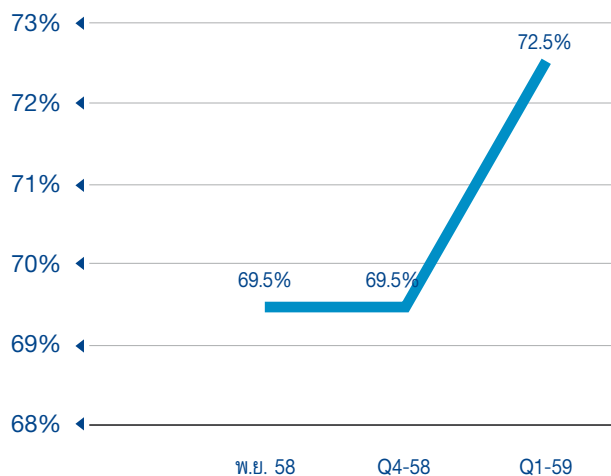


อัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สิน

โครงการเอสเจ อินฟินิตี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดาวน์บลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

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

1 กองทรัสต์

1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดาวน์บลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Business Complex Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (WHABT)
ชื่อย่อ	WHABT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,017,959,800.00 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออก และเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

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

1.3 รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดจดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559)

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	30,300,000	15.00
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	9.90
สำนักงานประกันสังคม	10,000,000	4.95
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,499,900	4.70
มหาวิทยาลัยขอนแก่น	5,000,000	2.48
กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พรีเมียร์ลีก ดีวีเดนส์ ฟันด์	4,291,300	2.12
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2,866,800	1.42
นายวุฒิชัย เพ็ญโชค	2,000,000	0.99
นางจรรุวรรณ เจียมพิทยานุวัฒน์	2,000,000	0.99
นายณพพร บุญลาโก	2,000,000	0.99
นายอุดมศักดิ์ ชาศรีวณิชย์	1,800,000	0.89
นางสุธี สิริสิทธิโชติ	1,500,000	0.74

2 กริสตี

2.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์	0-2686-6100
โทรสาร	0-2670-0417
Homepage	www.ktam.co.th

2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

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

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- (1) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือตั้งวนการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (5) ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

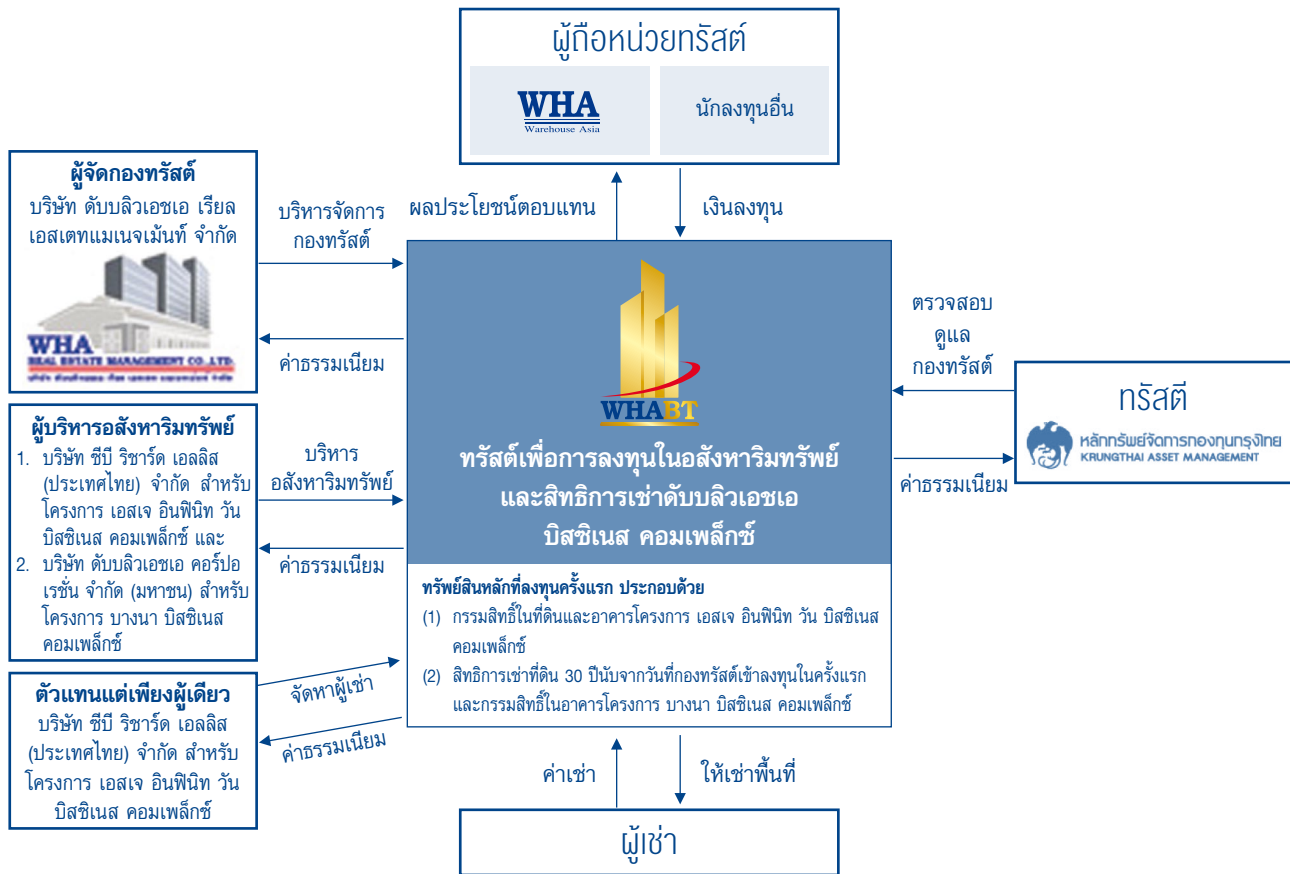
ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ไม่เกิน 0.75% ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

3 โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และติดตามดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัทฯ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นงานด้านธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบาย และกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะว่าจ้าง บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และจะว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์สำหรับ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยหน้าที่หลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน จัดทำบัญชีรายรับจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ เป็นต้น ภายใต้นโยบายและการกำกับดูแลของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4 ผู้จัดการกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

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

โดยที่ บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับ การปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2 ความเป็นมาของบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

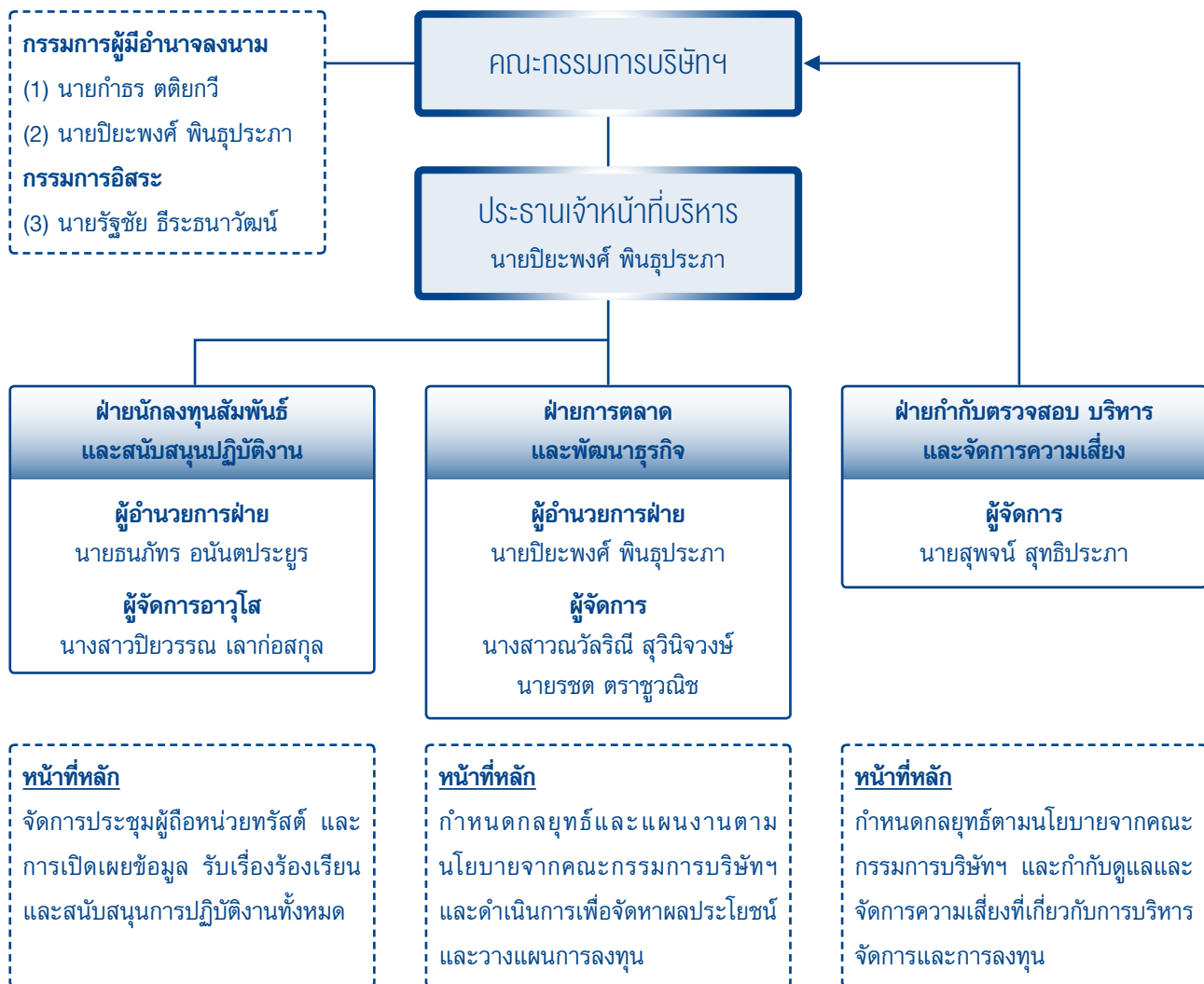
ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
ชื่อบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115557007350
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ
โทรศัพท์	0-2753-3159
โทรสาร	0-2753-3527
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	(ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.997)
รายชื่อกรรมการ	(1) นายกำธร ตติยกิจ (ประธานกรรมการ) (2) นายปิยะพงศ์ พิณรูประภา (กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) (3) นายรัฐชัย วีระธนาวัฒน์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายกำธร ตติยกิจ และนายปิยะพงศ์ พิณรูประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

4.3 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

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

4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



4.4.1 คณะกรรมการบริษัท

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

4.4.2 ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายปิยะพงศ์ พิณบุระภา	กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย City สหราชอาณาจักร	1. จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน 2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนา โครงการใหม่ 3. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน
นางสาวณัฏฐิณี สุวณิชจษ์	ผู้จัดการฝ่ายการตลาด และพัฒนาธุรกิจ	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	บริหารและหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่ร้านค้าและที่พักอาศัยในกรุงเทพและ ต่างจังหวัด จัดทำแผนงบประมาณประจำปี และควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
นายรัชต์ ตรีชูวนิช	ผู้จัดการฝ่ายการตลาด และพัฒนาธุรกิจ	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาบริหารงานและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย Heriot-Watt สหราชอาณาจักร	วิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้คำ แนะนำ รวมถึงทำการสำรวจและวิเคราะห์ตลาด ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการติดต่อกับ ลูกค้าและกำหนดค่าบริการ
นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุน สัมพันธ์ และสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน	บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช	สำรวจ จัดการ จัดหา จัดซื้อ ประเมินคุณภาพ และศักยภาพอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการอาวุโสแผนกบัญชี	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาบัญชีและการเงิน) มหาวิทยาลัย Teesside University สหราชอาณาจักร	-
นายสุพจน์ สุทธิประภา	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	บัญชบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช	-

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

- **กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์**

นายกัธร ตติยกุล และนายปิยะพงศ์ พิณรูประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

- **ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีบทบาทสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

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

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

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

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

(2) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน

(ญ) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุข้างต้นด้วย

(2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ใน (ก) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เห็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ 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 พนักงานที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำบริษัทฯ 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 หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้พิจารณาอย่างอิสระ

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

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

4.4.4 การประชุมคณะกรรมการ

- (1) องค์กรประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง องค์กรประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยบริษัท จะจัดทำบันทึกการรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

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

- (2.9) เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือบอร์ด
- (2.10) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์
- (3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในข้อนี้ให้มีความหมายตามมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ได้แก่

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

คำว่า “มีอำนาจควบคุม” หมายถึง การมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ

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

4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

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

	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	อัตราพื้นฐาน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียม 2 ส่วนคือ: (1) อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และ (ข) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น (2) อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน รายเดือนตามที่จ่ายจริง	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินอื่น ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

4.6.1 หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่ยืนยันได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้นเพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
 - (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

- (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ด.หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วยทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่ สำนักงาน ก.ล.ด. มีคำสั่ง หรือร้องขอ

- (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจน หลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการหรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการ กองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็น คู่ค้ากับกองทรัสต์ ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุน และ ทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ใน การเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความเหมาะสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหน้าที่ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้า ประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกัน และการ ออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

4.6.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความ รอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของ กองทรัสต์อย่างมีอาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่น
 - (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและ สอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกิน ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ

- (ข) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
 - (ฅ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (ฉ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
 - (ค) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฌ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ง) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศ หรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด

(ถ้ามี) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.6.3 หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

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

(1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ให้บริการ การติดตามหนี้ ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำ การอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

(2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการรายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดการรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้นำเข้าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้นำเข้าในแต่ละปี
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.7 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

4.7.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

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

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับการดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดแผนงานและกลยุทธ์ และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์ วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์ กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้า จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท การควบคุมดูแลทรัพย์สิน การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

4.7.2 จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

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

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย ดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> ระบบการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ 	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ ระบบการรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท
<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) 		
<ul style="list-style-type: none"> ระบบการติดตามวิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์ ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ <ul style="list-style-type: none"> การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการควบคุมการรับชำระรายได้และการชำระค่าใช้จ่าย 		

5 นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

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

5.1 นโยบายการลงทุน และประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

5.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อาคารสำนักงาน อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการ สนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนา และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็น การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ ครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับ แห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมี นัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมี ผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอน ล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการ ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จ เพื่อ นำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการ เสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขาย หน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้อง เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณี ที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะ ลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญา และชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

5.1.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์โดยทางอ้อม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแล และควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์โดยตรง

5.1.3 ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

5.1.4 วิธีการได้มา และจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์

- (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์

ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1.1) ตรวจสอบ และสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูล และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้
 - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และการะผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง

- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบ และสอบถามความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มา และถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบ และสอบถามด้วย
- ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบ และสอบถามทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- (1.2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์
- (1.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรม และเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (1.4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดมีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผล และข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

- หน้าทีของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

 - (2.1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอนุโลม
 - (2.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เห็นเหตุจำเป็น และสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

5.2 นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของกองทรัสต์ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ในทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

5.2.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงิน และดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

โดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงิน และดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์ และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)

กองทุนรวมต่างประเทศนั้น มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภท และชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และกองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)

มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

- 5.2.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

- 5.2.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

5.3 กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 5.3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- 5.3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น

6 เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

ในรอบปี 2558 กองทรัสต์ได้ทำการลงทุนครั้งแรกโดยลงทุนในทรัพย์สินหลัก ได้แก่

- (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
- (2) สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก และกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายละเอียดปรากฏในข้อ 7 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

7 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

7.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในการลงทุนครั้งแรกกองทรัสต์ โดยลงทุนในที่ดินและอาคารประเภทสำนักงาน 2 อาคาร ซึ่งมีเนื้อที่รวมตามโฉนดที่ดินทั้งหมดประมาณ 4 ไร่ 2 งาน 98.10 ตารางวา และพื้นที่อาคารรวมประมาณ 52,780 ตร.ม. รวมถึงการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว

7.1.1 ข้อมูลโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม ขนาดใหญ่ตั้งอยู่ถนนวิภาวดี-รังสิต โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น เปิดดำเนินการในเดือนมิถุนายน 2557

ข้อมูลทั่วไปโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายละเอียดทรัพย์สิน	
ที่ดิน	กรรมสิทธิ์ที่ดิน รวม 8 โฉนด (โฉนดเลขที่ 13423 (เดิม 24370), 13422 (เดิม 24369), 5345, 5346, 5347, 5348, 5349 และ 9764) เนื้อที่รวม 3-1-38.5 ไร่* ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 *หมายเหตุ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่มีการรังวัดล่าสุดก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
พื้นที่อาคารและพื้นที่เช่า	พื้นที่อาคาร (Gross Floor Area) 42,905.00 ตร.ม. พื้นที่เช่า (Leasable Area) 21,450.93 ตร.ม. *ทั้งนี้ พื้นที่เช่ารวมโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อาจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ในช่วง 21,289 ตร.ม. ถึง 21,673 ตร.ม. หากมีการเปลี่ยนแปลงตามพื้นที่ตามรูปแบบของผู้เช่า อาทิเช่น ในกรณีที่มีความต้องการเช่าพื้นที่จากผู้เช่ารายย่อยจำนวนมาก ทางบริษัทฯ อาจพิจารณาแบ่งซอยพื้นที่ในรูปแบบ Multi-Tenant เพิ่มเติม อันเป็นผลทำให้พื้นที่เช่ารวมลดลงต่ำกว่า 21,673 ตร.ม. อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าในกรณีใดๆ ค่าเช่าของการปล่อยเช่าในรูปแบบ Multi-Tenant จะสูงกว่าการปล่อยเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ อันเป็นผลให้ผลประโยชน์ของโครงการมีแนวโน้มดีขึ้น
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม ขนาดใหญ่ โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น โดยแบ่งเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ห้องประชุม 23 ชั้นและพื้นที่จอดรถยนต์ 7 ชั้น สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
จำนวนพื้นที่จอดรถรับรอง	330 คัน
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยให้บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้กับกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวม 8 โฉนด เนื้อที่ดินรวม ประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 38.5 ตารางวา (2) ลงทุนในกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงานเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จำนวน 30 ชั้น ขนาดพื้นที่เช่ารวม ประมาณ 21,450.93 ตร.ม. (3) ลงทุนในกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย

พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	19,622.93	45.74
พื้นที่ค้าปลีก	1,828.00	4.26
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	21,450.93	50.00
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	42,905.00	
อายุอาคาร	เปิดดำเนินการวันที่ 27 มิถุนายน 2557 อายุอาคารประมาณ 1 ปี 9 เดือน (ข้อมูล ณ 31 มี.ค. 2559)	

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559

ตารางสรุปรายละเอียด ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	5345	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดัดบิลเวเฮเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์	0-1-89	0-1-89
2.	5346	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดัดบิลเวเฮเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์	0-1-95	0-1-95
3.	5347	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดัดบิลเวเฮเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์	0-2-02	0-2-02
4.	5348	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดัดบิลเวเฮเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์	0-2-08	0-2-08
5.	5349	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดัดบิลเวเฮเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์	0-2-15	0-2-15
6.	9764	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดัดบิลเวเฮเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์	0-2-0	0-2-0
7.	13422 (เดิม 24369)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดัดบิลเวเฮเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์	0-0-62.5	0-0-62.5
8.	13423 (เดิม 24370)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดัดบิลเวเฮเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์	0-0-67	0-0-67
รวม			3-1-38.5	3-1-38.5

1) รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> หม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 4 เครื่อง (ขนาด 2,000 KVA) เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวน 1 เครื่อง (ขนาด 800 KVA)
ระบบสุขาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> ระบบน้ำประปา ประกอบด้วยถังน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้า และระบบระบายน้ำ
ระบบปรับอากาศ	<ul style="list-style-type: none"> ระบบเครื่องปรับอากาศเป็นแบบระบบ VRF (Variable Refrigerant Flow System)
ระบบป้องกันอัคคีภัย	<ul style="list-style-type: none"> ความจุของน้ำที่ใช้ดับเพลิงได้ 750 ลูกบาศก์เมตร ตู้ดับเพลิงกระจายอยู่บริเวณสำนักงานทุกชั้น และชั้นจอดรถยนต์ หัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งอยู่ ระบบ Alarm ส่งเสียงสัญญาณฉุกเฉิน โดยมีระฆัง
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> ระบบโทรทัศน์กล้องวงจรปิด (Closed Circuit Television : CCTV) ระบบจำกัดการเข้าออกอาคารแบบใช้บัตร และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ระบบโทรศัพท์	<ul style="list-style-type: none"> โทรศัพท์ระบบ Digital Type
ระบบลิฟท์	<ul style="list-style-type: none"> ลิฟท์จำนวน 11 เครื่อง ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 8 เครื่อง ลิฟท์บริการจำนวน 2 เครื่อง และลิฟท์กรณีอัคคีภัย จำนวน 1 เครื่อง

ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง : ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร

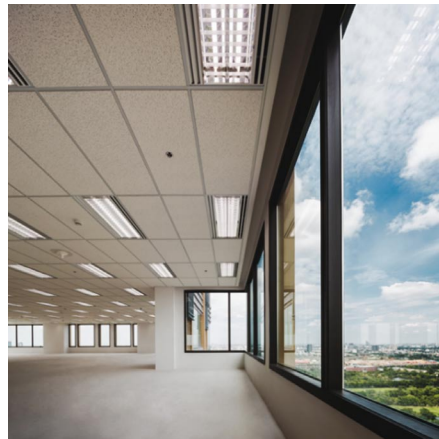
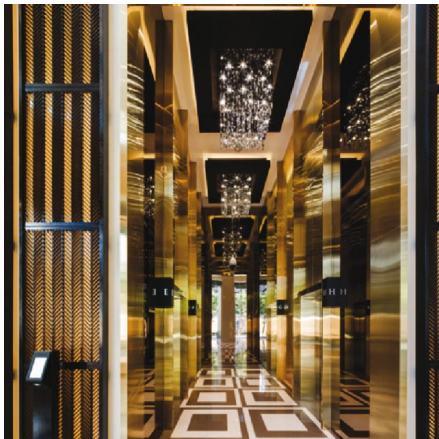
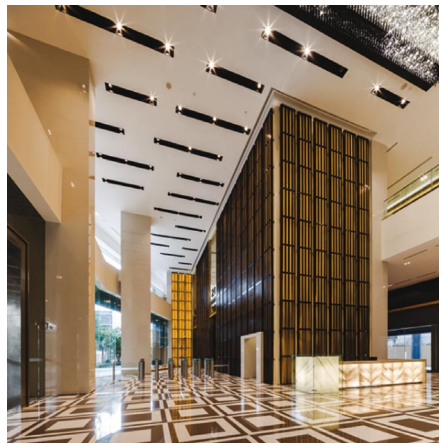
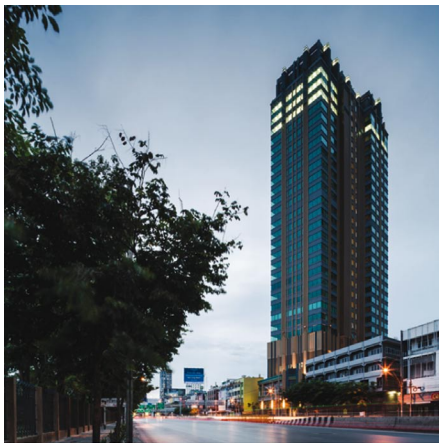
ระยะทางโดยประมาณ:

รถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีหมอชิต และรถไฟฟ้ามหานครสถานีจตุจักร	800 เมตร
ทางพิเศษศรีรัช (บางโคล่-แจ้งวัฒนะ)	3.5 กิโลเมตร
ทางพิเศษศรีรัช (ดินแดง-มักกะสัน)	5.8 กิโลเมตร
สนามบินสุวรรณภูมิ	31.0 กิโลเมตร

แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



ภาพแสดงพื้นที่โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า และอัตราการเช่าพื้นที่จำแนกตามประเภทพื้นที่เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2559) รวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าแทนให้แก่กองทรัสต์)

สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่

(ร้อยละ)	
อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า (ณ วันที่ 31 มี.ค. 2559)	72.50
อัตราการเช่าพื้นที่จากการที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า	4.69
อัตราการเช่าพื้นที่รวม	77.19
อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่ว่าง	22.81

- (1) ข้อมูลผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า 10 อันดับแรก จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สิน และนับรวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2559)

บริษัท	พื้นที่เช่า โดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของ พื้นที่ให้เช่า	วันที่สัญญาเช่า สิ้นสุดลง (เดือน/พ.ศ.)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,005*	4.69	31 ส.ค. 61
สถาบันคุ้มครองเงินฝาก	2,787	12.99	31 ต.ค. 61
บริษัท อินทัช โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	1,874	8.74	31 ม.ค. 61
Three Sixty Five	936	4.36	31 ม.ค. 62
Tree Dance Publishing Co., Ltd.	933	4.35	31 ธ.ค. 61
บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)	929	4.33	28 ก.พ. 61
บริษัท พีทีที ไอลูชั่นส์ จำกัด	906	4.22	14 ก.ค. 61
บมจ.นครหลวง ลิสซิ่ง-แฟ็กเตอร์ริง	526	2.45	31 ม.ค. 62
Bangkok Lumpini Centre Ltd.	526	2.45	14 พ.ย. 60
บจก.ฟอสเตอร์ วิลเลจ (ประเทศไทย)	526	2.45	31 พ.ค. 60

หมายเหตุ : * พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ชั้นที่ 21 - 24 ของโครงการ เอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(2) ข้อมูลรายละเอียดของผู้เช่า จำแนกตามประเภทธุรกิจ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2559)

ประเภทผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าจำแนกตามประเภท ธุรกิจต่อพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
สื่อสารและโทรคมนาคม	4,455.93	29
หน่วยงานภาครัฐ	2,787.00	18
ประกอบการค้าทั่วไป	1,346.00	9
สื่อโฆษณาและสิ่งพิมพ์	2,426.00	16
พลังงาน	828.00	6
อสังหาริมทรัพย์	1,228.00	8
การเงิน	526.00	4
อาหารและเครื่องดื่ม	309.00	2
อื่นๆ	1,279.00	8
รวมพื้นที่ให้เช่า	15,184.93	100

ที่มา : บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

หมายเหตุ : * พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ชั้นที่ 21 - 24 ของโครงการ เอสเจ อินฟินิตี วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มี ผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในเดือนพฤศจิกายน 2558 และสิ้นสุดสัญญาเช่าภายในเดือนพฤศจิกายน 2561

7.1.2 ข้อมูลโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์เป็นโครงการอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่บน ถนนบางนา-ตราดซึ่งถือเป็นพื้นที่ศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ ศูนย์แสดงสินค้า และการคมนาคม โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) จำนวน 7 ชั้น เปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2557

ข้อมูลทั่วไปของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายละเอียดทรัพย์สิน	
ที่ดิน	สิทธิการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่าโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยที่ดินดังกล่าวมีเนื้อที่ 1-1-59.60 ไร่ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 133775 ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 333, 333/1-8 หมู่ที่ 13 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่อาคารและพื้นที่เช่า	พื้นที่อาคาร (Gross Floor Area) 9,875 ตร.ม. (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบอ.1)) พื้นที่เช่า (Leasable Area) 8,578 ตร.ม.
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารสำนักงาน โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) จำนวน 7 ชั้น (2) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
จำนวนพื้นที่จอดรถรองรับ	89 คัน*
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญากับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารในโครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 59.60 ตารางวา (โดยสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะเป็นเพียงส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดประมาณ 6 ไร่ 32 ตารางวา) (2) ลงทุนในกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงานบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จำนวน 7 ชั้น ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 8,578 ตร.ม. (3) ลงทุนในกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย		
พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	8,578.00	87.00
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	8,578.00	87.00
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	9,875.00 (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1))	
อายุอาคาร	เปิดดำเนินการวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 อายุอาคารประมาณ 1 ปี 4 เดือน (ข้อมูล ณ 31 มี.ค. 2559)	

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559

- * ปัจจุบัน พื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการอยู่ในพื้นที่ด้านหลังอาคาร ทั้งนี้ ในช่วงของการก่อสร้างโครงการอาคารสำนักงาน (Office Farm) บนพื้นที่ด้านหลังอาคาร ทางดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เข้าทำสัญญาตกลงจะทำการกับกองทรัสต์ เพื่อรับรองการทำงานหน้าในการจัดหาพื้นที่จอดรถยนต์ให้กับผู้เช่าของอาคารบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามความเหมาะสมและเพียงพอ

ตารางสรุปรายละเอียด ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	133775	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์	6-0-32	1-1-59.6
รวม			6-0-32	1-1-59.6

1) รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> หม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 1 เครื่อง (ขนาด 1,250 KVA) Main Distribution Board จำนวน 1 เครื่อง (ขนาด 22 KVA) Distribution Board จำนวน 7 เครื่อง (ขนาด 400/370 Volt ต่อยูนิต)
ระบบสุขาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> ระบบน้ำประปา ประกอบด้วยถังน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้า และระบบระบายน้ำ
ระบบปรับอากาศ	<ul style="list-style-type: none"> ระบบเครื่องปรับอากาศเป็นแบบระบบ Split-Type
ระบบป้องกันอัคคีภัย	<ul style="list-style-type: none"> ความจุของน้ำที่ใช้ดับเพลิงได้ ตู้ดับเพลิงกระจายอยู่บริเวณสำนักงานทุกชั้น หัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้ง ระบบ Alarm ส่งเสียงสัญญาณฉุกเฉิน โดยมีระฆัง
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (Closed Circuit Television : CCTV)
ระบบโทรศัพท์	<ul style="list-style-type: none"> โทรศัพท์ระบบ Digital Type
ระบบลิฟท์	<ul style="list-style-type: none"> ลิฟท์จำนวน 3 เครื่อง ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 2 เครื่อง ลิฟท์บริการจำนวน 1 เครื่อง

ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง : ถนนบางนา-ตราด กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ระยะทางโดยประมาณ:

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

แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



ภาพแสดงรายละเอียดโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า และอัตราการเช่าพื้นที่จำแนกตามประเภทพื้นที่เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2559) รวมพื้นที่ที่ดัดแปลงอาคาร คอนโดมิเนียม ตกลงชำระค่าเช่าแทนให้แก่กองทรัสต์)

สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า (ณ วันที่ 31 มี.ค. 2559)	72.51
อัตราการเช่าพื้นที่จากการที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า	27.49
อัตราการเช่าพื้นที่รวม	100.0
อัตราการเช่าพื้นที่ว่าง	0.0

(1) ข้อมูลของพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าตามสัญญา (ข้อมูล ณ 31 มี.ค. 2559)

วันที่ 31 มีนาคม 2559 โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ มีผู้เช่าหลักคือ บริษัท อิตาซีเซลส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท อิตาซี พาวเวอร์ ทูลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเช่าพื้นที่โดยประมาณ 6,220 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 72.51 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยสัญญาเช่ามีกำหนดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 15 มีนาคม 2562 (ตามลำดับ)

สำหรับพื้นที่เช่าที่เหลือประมาณ 2,358 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 27.49 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด หากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในเดือนพฤศจิกายน 2558 และสิ้นสุดหน้าที่การชำระค่าเช่าภายในเดือนพฤศจิกายน 2561

(2) ข้อมูลรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่จำแนกตามประเภทธุรกิจ (ข้อมูล ณ 31 มี.ค. 2559)

ประเภทผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าจำแนกตามประเภท ธุรกิจต่อพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
อุปโภคบริโภค	6,220	72.51
อสังหาริมทรัพย์	2,358*	27.49
รวมพื้นที่ให้เช่า	8,578	100.00

ที่มา : บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

หมายเหตุ : * พื้นที่ดินดังกล่าวเป็นพื้นที่ในชั้นที่ 5 (บางส่วน) ชั้น 6 และชั้น 7 ของโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 2,358 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการติดต่อหาผู้เช่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้า ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในเดือนพฤศจิกายน 2558 และสิ้นสุดสัญญาเช่าในเดือนพฤศจิกายน 2561

7.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งแรก โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

ราคาประเมิน ณ ก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในทรัพย์สินโดยรวมของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดินสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบในโครงการ		ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)	
		ปี 2558		ปี 2558	
		บริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด**	บริษัท แกรนด์ เอสเทท แอดไวเซอร์ จำกัด***	บริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท แกรนด์ เอสเทท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	1,965	1,904	1,840	1,855
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	266	258	199	193
รวม		2,231	2,162	2,039	2,048

ที่มา : บริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด และ บริษัทแกรนด์ เอสเทท แอดไวเซอร์ จำกัด
หมายเหตุ : * ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายธุรกรรมต่างๆ
** ราคาประเมินมูลค่าสิ่งทรมิทรัพย์สินของบริษัท ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2558
*** ราคาประเมินมูลค่าสิ่งทรมิทรัพย์สินของบริษัท แกรนด์ เอสเทท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2558

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าโดยบริษัททีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	ปี 2558	
	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัทแกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน (Income Approach)	
รูปแบบความเป็นเจ้าของ	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	<p>อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยคำนวณโดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และตามมุมมองตลาด สำหรับพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ร้านค้า โดยกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและค่าบริการทุก 3 ปี ในอัตรา 12% สำหรับพื้นที่สำนักงานและในอัตรา 15% สำหรับพื้นที่ร้านค้า</p> <p>ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยตามสัญญาดังกล่าวได้คำนวณรวมหน้าที่การชำระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 2,058,000 บาทต่อเดือน สำหรับพื้นที่ให้เช่าจำนวน 3,742 ตารางเมตร (หรือเทียบเท่ากับประมาณ 550 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) โดยภายหลังจากหมดภาระหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทางผู้ประเมินประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายใหม่เท่ากับอัตราที่ชำระโดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในเวลานั้น</p>	<p>อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยคำนวณโดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการและตามมุมมองตลาด สำหรับพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ร้านค้า โดยกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราตลาด กล่าวคือประมาณ 4% ต่อปี สำหรับพื้นที่สำนักงาน และประมาณ 5% ต่อปี สำหรับพื้นที่ร้านค้า</p> <p>ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยตามสัญญาดังกล่าวได้คำนวณรวมหน้าที่การชำระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 2,058,000 บาทต่อเดือน สำหรับพื้นที่ให้เช่าจำนวน 3,742 ตารางเมตร (หรือเทียบเท่ากับประมาณ 550 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) โดยภายหลังจากหมดภาระหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ทางผู้ประเมินประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายใหม่เท่ากับอัตราที่ชำระโดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในเวลานั้น</p>
อัตราค่าเช่าพื้นที่	<p>พื้นที่สำนักงาน</p> <p>อัตราค่าเช่าพื้นที่ในปีที่ 1* เท่ากับ ร้อยละ 65 และปีที่ 2* ร้อยละ 85 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 95 โดยอัตราค่าเช่าพื้นที่ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นไปตามประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ของตลาด โดยมีได้พิจารณาถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าและการรับประกันกำไรจากการดำเนินการขั้นต่ำโดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตามสัญญาตกลงกระทำการ</p> <p>พื้นที่ร้านค้า</p> <p>อัตราค่าเช่าพื้นที่ในปีที่ 1* และปีที่ 2* เท่ากับร้อยละ 50 และร้อยละ 80 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 90</p>	<p>พื้นที่สำนักงาน</p> <p>อัตราค่าเช่าพื้นที่ในปีที่ 1* เท่ากับ ร้อยละ 65 และปีที่ 2* ร้อยละ 90 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 95 โดยอัตราค่าเช่าพื้นที่ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นไปตามประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ของตลาด โดยมีได้พิจารณาถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าและการรับประกันกำไรจากการดำเนินการขั้นต่ำโดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตามสัญญาตกลงกระทำการ</p> <p>พื้นที่ร้านค้า</p> <p>อัตราค่าเช่าพื้นที่ในปีที่ 1* และปีที่ 2* เท่ากับร้อยละ 50 และร้อยละ 80 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 98</p>
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	ปีที่ 1-3 ร้อยละ 15 ของรายได้รวม และปรับเพิ่มจากปีที่ 3 ด้วยอัตราการเติบโตร้อยละ 3	<p>ปีที่ 1 19,000,000 ล้านบาท</p> <p>ปีที่ 2 30,000,000 ล้านบาท</p> <p>ปีที่ 3 31,800,000 ล้านบาท</p> <p>และปรับเพิ่มจากปีที่ 4 ด้วยอัตราการเติบโตร้อยละ 3</p>

สมมติฐาน	ปี 2558	
	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัทแกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ปีที่ 1 จำนวน 480,000 บาท และปรับเพิ่มจากปีที่ 1 ด้วยอัตราการเติบโตร้อยละ 3.50	ร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม	ร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 6.50

* อัตราการเช่าพื้นที่ปีที่ 1 เป็นอัตราการเช่าในช่วงตั้งแต่ เดือนพฤษภาคมถึงเดือนธันวาคม 2558 และอัตราการเช่าปีที่ 2 ตั้งแต่เดือนมกราคมถึงเดือนธันวาคม 2559

2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	ปี 2558	
	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัทแกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน (Income Approach)	
รูปแบบความเป็นเจ้าของ	สิทธิการเช่า (Leasehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยคำนวณโดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับพื้นที่เช่าระยะยาว (10 ปี) และพื้นที่เช่าระยะสั้น (3 ปี) ตามสัญญา โดยกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าทุก 3 ปี ในอัตรา 10% ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยตามสัญญาดังกล่าวได้คำนวณรวมหน้าที่การชำระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 902,300 บาท ต่อเดือนสำหรับพื้นที่ให้เช่าจำนวน 2,578 ตารางเมตร (หรือเทียบเท่ากับประมาณ 350 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) โดยภายหลังจากหมดภาระหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผู้ประเมินประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายใหม่เท่ากับอัตราที่ชำระโดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น กล่าวคือเท่ากับอัตรา 350 บาท ในปีที่ 1 - 3 และ 385 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปีที่ 4 - 6 ซึ่งเป็นไปตามมุมมองตลาด	อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยคำนวณโดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามอัตราอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ สำหรับพื้นที่เช่าระยะยาว (10 ปี) และพื้นที่เช่าระยะสั้น (3 ปี) ตามสัญญา โดยกำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 3.50% ต่อปี ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยตามสัญญาดังกล่าวได้คำนวณรวมหน้าที่การชำระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 902,300 บาท ต่อเดือนสำหรับพื้นที่ให้เช่าจำนวน 2,578 ตารางเมตร (หรือเทียบเท่ากับประมาณ 350 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) โดยภายหลังจากหมดภาระหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผู้ประเมินประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 320 บาท ในปีที่ 1 - 3 และ 355 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปีที่ 4 - 6 ซึ่งเป็นไปตามมุมมองตลาด
อัตราการเช่าพื้นที่	อัตราการเช่าเต็มพื้นที่ในช่วง 3 ปีแรก และร้อยละ 95 ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป โดยอัตราของการเช่าพื้นที่ตั้งปีที่ 4 เป็นไปตามประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ของตลาด โดยมีได้พิจารณาถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าและการรับประกันกำไรจากการดำเนินการขั้นต่ำโดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตามสัญญาตกลงกระทำการ	อัตราการเช่าเต็มพื้นที่ในช่วง 3 ปีแรกและร้อยละ 95 ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป โดยอัตราของการเช่าพื้นที่ตั้งปีที่ 4 เป็นไปตามประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ของตลาด โดยมีได้พิจารณาถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าและการรับประกันกำไรจากการดำเนินการขั้นต่ำโดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตามสัญญาตกลงกระทำการ
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	ปีที่ 1 จำนวน 960,000 บาท และปรับเพิ่มจากปีที่ 1 ด้วยอัตราการเติบโตร้อยละ 3.50	ปีที่ 1 833,333 ล้านบาท และปรับเพิ่มจากปีที่ 1 ด้วยอัตราการเติบโตร้อยละ 3

สมมติฐาน	ปี 2558	
	บริษัท ทีเอฟ แวลูเอชัน จำกัด	บริษัทแกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 4.00 ของรายได้รวม	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม	ร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน ในกรณีที่ต้องมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดออกจากที่ดิน	พิจารณาว่าไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เนื่องจากคาดการณ์ว่ามูลค่าซากอาคารจะคุ้มค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร	ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน ในกรณีที่ต้องมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดออกจากที่ดิน
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 11.00

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว เห็นว่าการประเมินด้วยวิธีการรายได้มีความเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดของสินทรัพย์แล้ว โดยบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่าสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลโดยเหตุผลประกอบการพิจารณาครอบคลุมถึงการพิจารณาจากแนวโน้มของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในภาพรวมและในบริเวณที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับอาคารสำนักงาน ในบริเวณถนนพหลโยธินและวิภาวดี โดยพิจารณาจากอาคารที่สามารถเทียบเคียงกัน อยู่ในช่วงร้อยละ 95 - 100 และในบริเวณบางนา โดยพิจารณาจากอาคารที่สามารถเทียบเคียงกัน อยู่ในช่วงร้อยละ 85.2 - 100.0

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งอยู่บนสภาพแวดล้อมในการดำเนินการธุรกิจ ภาวะเศรษฐกิจ ตลอดจนภาวะตลาดการเงินในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้

8 รายละเอียดของสิทธิการที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

8.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารประเภทสำนักงาน 2 อาคาร ได้แก่ (1) โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ (2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งมีเนื้อที่รวมตามโฉนดที่ดินทั้งหมด 4 ไร่ 2 งาน 98.10 ตารางวา (หมายเหตุ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่มีการรังวัดล่าสุดก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน) และพื้นที่อาคารรวม 52,780 ตร.ม. รวมถึงการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
วันที่ลงทุน	6 พฤศจิกายน 2558
ราคา	2,110,800,000 * 2,116,140,012 **
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อให้เป็นตามที่เราได้ไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

* ราคาดังกล่าวยังไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีมูลค่าเพิ่ม

** ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่าโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยที่ดินดังกล่าวมีเนื้อที่ 1-1-59.6 ไร่ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 133775 ตั้งอยู่ ที่ 333, 333/1-8 หมู่ที่ 13 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
วันที่ลงทุน	6 พฤศจิกายน 2558
ราคา	278,000,000 * 279,895,980 **
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อให้เป็นตามที่เราได้ไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

* ราคาดังกล่าวยังไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีมูลค่าเพิ่ม

** ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

8.1.1 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดตามราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ดังที่ระบุในข้อ 7.2

8.1.2 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	(บาท)*
ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	107,000.00
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	216,140.00
ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	1,134,200.00
ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)	19,170,120.00
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินและสิทธิการเช่า	7,235,992.00
ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	5,894,876.10
ค่าการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์	36,408,780.86
ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์	3,309,608.15
รวมค่าใช้จ่าย	73,476,717.11

* จำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

8.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- 8.2.1 วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
-ไม่มี-
- 8.2.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการจำหน่ายโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้รับจากการรายงานการประเมินมูลค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า และชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
-ไม่มี-
- 8.2.3 กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย
-ไม่มี-
- 8.2.4 ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไปนั้น
-ไม่มี-

9 นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา พัฒนาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ ตกแต่งและจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่ให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

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

เงื่อนไขพิเศษ

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

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้
2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป

2. ทรัสตีเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือหลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
4. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา พัฒนาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ ตกแต่งและจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่ให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือตกแต่งและจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่ให้เช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

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

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และ/หรือนิติบุคคลอื่นใด ในวงเงินจำนวนไม่เกิน 505 ล้านบาท สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน และ/หรือสำหรับค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนประเภทต่างๆ รวมถึง วงเงินเบิกเกินบัญชี (O/D) ในวงเงินจำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือนิติบุคคลอื่นใด
ผู้กู้	ทรัสต์กระทำการในนามทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
วงเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> - วงเงินที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 505 ล้านบาท เพื่อการลงทุนซื้อทรัพย์สินหลักครั้งแรก และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ - วงเงินที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียนประเภทต่างๆ รวมถึง วงเงินเบิกเกินบัญชี (O/D) จำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
ประเภทอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	<ul style="list-style-type: none"> - วงเงินที่ 1: ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR - ร้อยละ 1.5 - วงเงินที่ 2: ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MOR - ร้อยละ 2.0 <p>อนึ่ง “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง (Minimum Loan Rate, “MLR”) อันได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกร จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ “อัตราดอกเบี้ย MOR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินเบิกเกินบัญชี ของธนาคารผู้ให้กู้ (Minimum Overdraft Rate, “MOR”)</p>
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส

ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	<p>วงเงินที่ 1:</p> <p>ระยะเวลารวมไม่เกิน 12 ปี เว้นแต่กรณีที่มีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนดหรือกรณีตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยได้รับการยกเว้นการชำระเงินต้นในช่วง 5 ปีแรก และชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p> <p>วงเงินที่ 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลารวมไม่เกิน 12 ปี โดยมีการพิจารณาบทวนวงเงินหรือต่อระยะเวลาทุกปี รายละเอียดการชำระคืนและกำหนดชำระคืนทั้งจำนวน ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. การจำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 2. การโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดิน และการจำนองสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 3. การโอนสิทธิในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวและผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือลักษณะอื่นใดที่กองทรัสต์และผู้กู้กำหนด 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้าตามที่คู่สัญญาจะกำหนด 5. ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับสัญญาตกลงกระทำการ 6. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาบริหารจัดการอาคาร เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ สัญญาแต่งตั้งตัวแทนแต่เพียงผู้เดียว โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ/หรือสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการบางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์ 7. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝาก 8. หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้กู้ว่าจะกำหนดในสัญญาเงินกู้ <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
ข้อตกลงหลักของผู้กู้	<p>ข้อตกลงหลักต่างๆของผู้กู้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อปฏิบัติทางการเงินตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง 2. จะไม่ก่อการผูกพันทางการเงินใดๆ 3. จะไม่ก่อการผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้ 4. ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาให้เข้าพื้นที่ที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี และมีขนาดพื้นที่มากกว่า 900 ตารางเมตรผู้กู้จะต้องปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง 5. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท จะดำรงสัดส่วนการเป็นผู้ถือหุ้นยวดยัตว์ทรัสต์ร่วมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ออกและเสนอขาย ตลอดระยะเวลาของสัญญาเงินกู้ 6. กรณีที่ผู้กู้ผิดสัญญาในสัญญาเงินกู้อื่นใดกับผู้ให้กู้อื่น ให้ถือว่าเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ครั้งนี้ด้วย 7. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการถือหุ้นที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 35 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดอายุสัญญาเงินกู้ 8. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดที่ชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตลอดอายุสัญญาเงินกู้ 9. การจำหน่ายสินทรัพย์ใดๆ จะต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง 10. สัดส่วนการเข้าพื้นที่อาคารสำนักงานจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง 11. ข้อตกลงอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้กู้ว่าจะกำหนดในสัญญาเงินกู้
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนหนี้ที่ชำระก่อนครบกำหนด และอาจมีค่าใช้จ่ายอื่นใดอีกหากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดไม่ตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้</p>

อย่างไรก็ดี เว้นแต่ในกรณีที่มีประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ ประกาศกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกเหนือจากการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ ในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยกระบวนการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนั้นจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ นโยบายการลงทุนในอนาคต เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด และเป็นการลงทุนเพื่อประโยชน์ของทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีจำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 จำนวน 505,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ร้อยละ 19.68 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

9.2 นโยบายของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

กองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้นโดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่ทรัสต์ได้รับการเสนอในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับเงื่อนไขการกู้ยืมของลูกค้าชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ในประเทศ ซึ่งจะต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของทุนอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งวงเงินที่ทรัสต์ได้รับยังมีระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้นยาวถึง 5 ปี และมีระยะเวลาการกู้ยืมเงินและการชำระคืนเงินต้นยาวรวมไม่เกิน 12 ปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์อื่นที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ดีกว่าในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่า เป็นต้น กองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้งบการเงินดังกล่าว

10 ภาพรวมของภาวะตลาดของสำนักงานให้เช่าจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

10.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) รายงานตัวเลข GDP ของไทยทั้งปี 2558 ขยายตัวที่ร้อยละ 2.8 จากที่ขยายตัวเพียงร้อยละ 0.8 ในปี 2557 โดยการขยายตัวในปี 2558 นั้น เป็นการขยายตัวของ การผลิตนอกภาคเกษตรเป็นหลัก โดยเฉพาะการผลิตในสาขาการก่อสร้าง สาขาที่พักแรมและบริการทางด้านอาหาร และ สาขาการขนส่งและคมนาคม ที่ขยายตัวร้อยละ 15.8, 14.0 และ 7.4 ตามลำดับ ขณะที่การผลิตภาคเกษตรหดตัวร้อยละ 3.4 มาจากผลกระทบทางด้านภัยแล้ง

แผนภาพ 1: อัตราการเติบโตผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product)



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDB)

อย่างไรก็ดี สศช. คาดการณ์เศรษฐกิจไทยในปี 2559 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากปี 2558 ที่เติบโตราวร้อยละ 2.8-3.8 หรือมีค่ากลางราวร้อยละ 3.3 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเร่งขึ้นของอุปสงค์ภาครัฐ จากการใช้จ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปี que เพิ่มขึ้น แรงขับเคลื่อนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติมของภาครัฐ และความคืบหน้าของโครงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานสำคัญๆ

สำหรับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 พบว่า ธุรกิจอสังหาที่มีอัตราการเติบโตอย่างช้าๆ สืบเนื่องมาจากผลพวงทางเศรษฐกิจที่ยังชะลอตัวและความไม่เชื่อมั่นของผู้บริโภค ทั้งนี้เมื่อแยกพิจารณาในแต่ละประเภทอสังหา พบว่าตลาดที่ยังมีอัตราการเติบโตได้แก่ ตลาดอาคารสำนักงาน-รีเทล

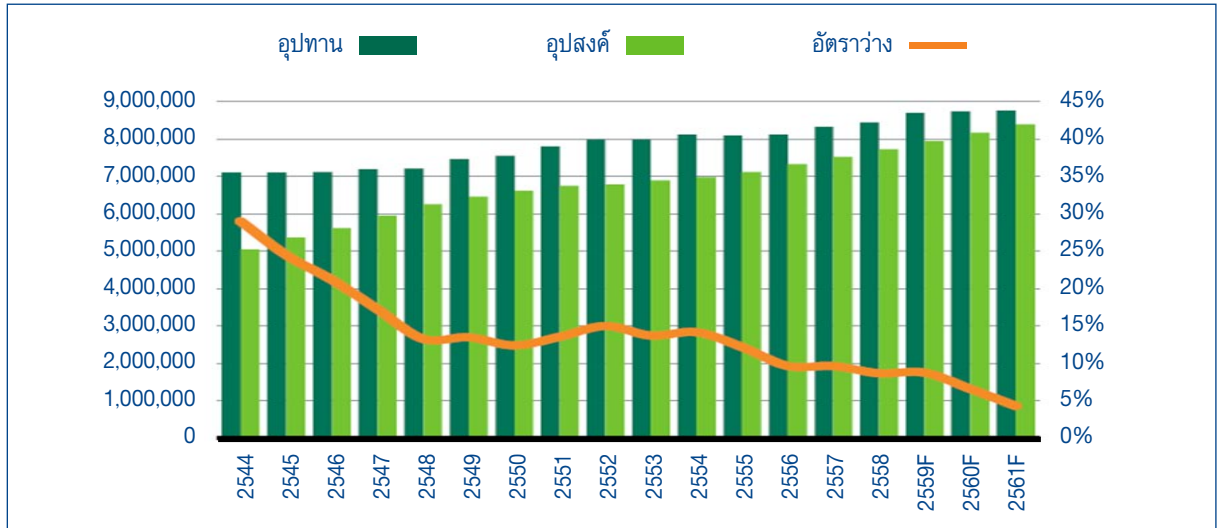
10.2 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครมีอัตราพื้นที่ว่างในอาคารสำนักงานจะยังลดลงและค่าเช่าจะยังคงเพิ่มสูงขึ้น เนื่องด้วยด้วยบริษัทต่างชาติหลายแห่งได้เลือกประเทศไทยเป็นฐานสำหรับการตั้งสำนักงานใหญ่ เนื่องจากประเทศไทยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันในการดำรงชีวิตสำหรับชาวต่างชาติ ในกรุงเทพมหานคร ค่าครองชีพที่ไม่สูงจนเกินไป และราคาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีราคาที่ไม่สูงนักเมื่อเปรียบเทียบกับเมืองอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ด้วยกัน ทำให้กรุงเทพมหานครเป็นทางเลือกที่เหมาะสมแก่การตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทต่างชาติหลายแห่ง

อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจตลาดอาคารสำนักงาน ณ สิ้น ปี พ.ศ. 2558 พบว่ามีอุปทานอยู่ที่ประมาณ 8,450,000 ตารางเมตร เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมามีปริมาณเพิ่มขึ้นประมาณ 130,000 ตารางเมตรหรือร้อยละ 1.02 ซึ่งอุปทานสะสมมีไม่มากนัก เนื่องจากอาคารสำนักงานใหม่ๆเข้าสู่ตลาดน้อยมาก และอาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่ที่กำลังก่อสร้างอยู่นอกพื้นที่เขต ศูนย์กลางทางธุรกิจ

แผนภาพ 2: อุปสงค์ อุปทาน และอัตราว่างของอาคารสำนักงานให้เช่า ปี 2544 - 2561



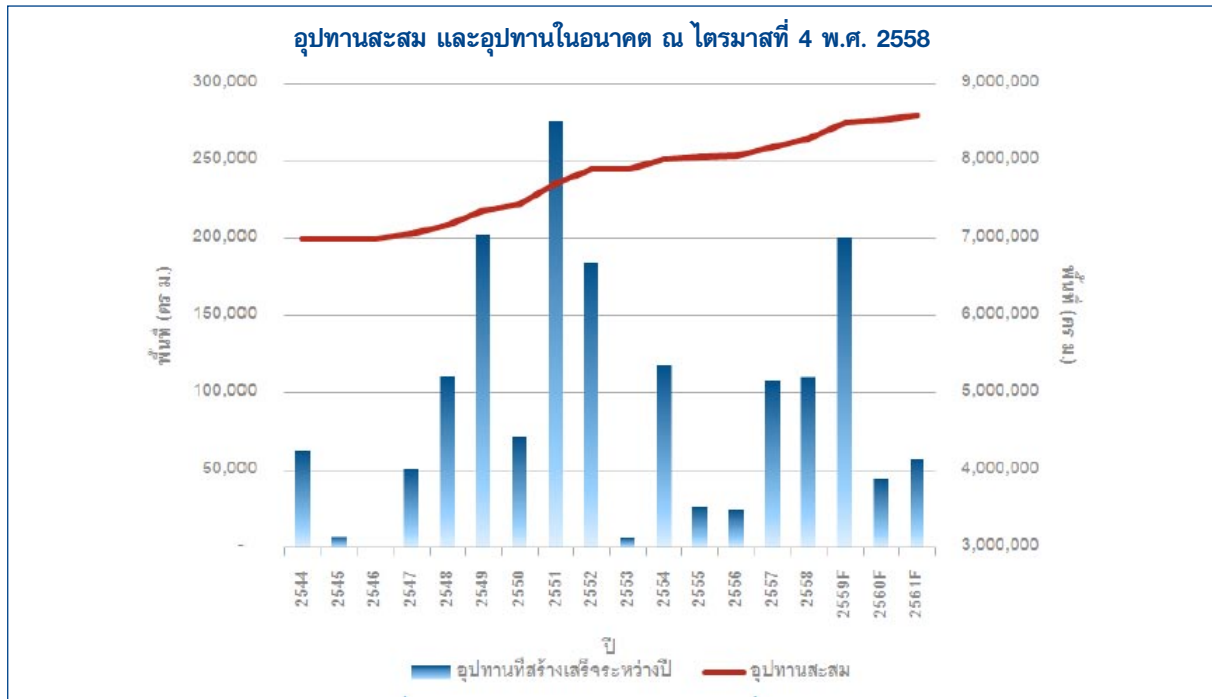
ที่มา: บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

แผนภาพ 3: อุปสงค์ อุปทาน และอัตราว่างของอาคารสำนักงานให้เช่า เกรด เอ ในทำเล CBD (Central Business District) และนอกทำเล CBD

	พื้นที่ทั้งหมด (ตร.ม.)	พื้นที่ในเขต CBD (ตร.ม.)	CBD เกรด เอ (ตร.ม.)	Non-CBD เกรด เอ (ตร.ม.)
พื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด	8.45 ล้าน	4.18 ล้าน	1.25 ล้าน	0.43 ล้าน
พื้นที่การเช่าใช้อาคาร	7.72 ล้าน	3.79 ล้าน	1.12 ล้าน	0.41 ล้าน
พื้นที่ว่าง	0.31 ล้าน	0.40 ล้าน	0.34 ล้าน	0.02 ล้าน
อัตราว่างร้อยละ	8.6	9.4	10.3	4.8

ที่มา: บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

แผนภาพ 4: อุปทานสะสมและอุปทานในอนาคต ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2558



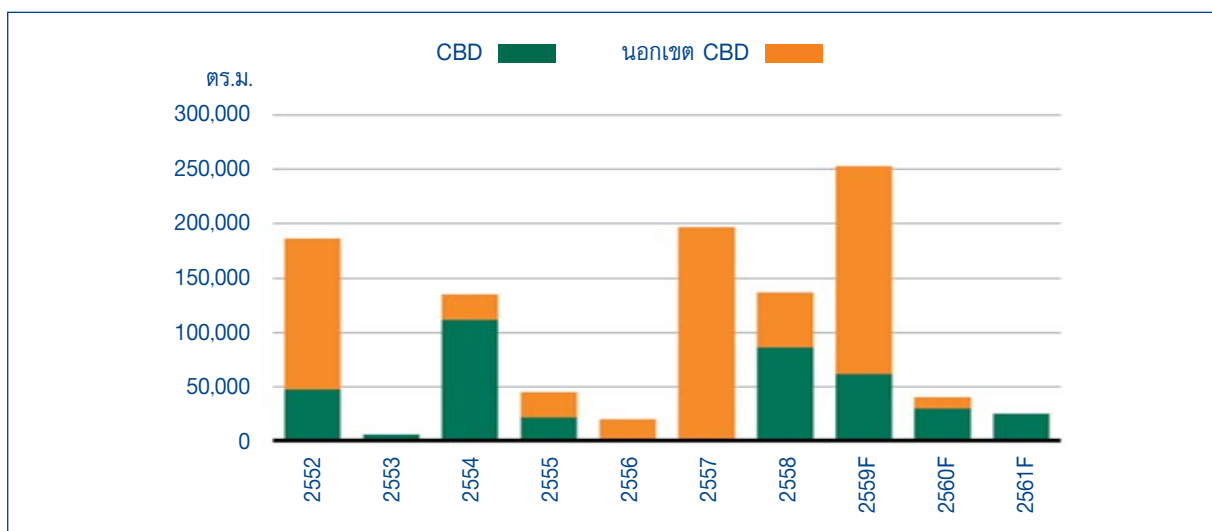
ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ : F = ประมาณการณ์พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2559 - 2561

คาดการณ์ว่าจะมีอุปทานสำนักงานให้เช่าซึ่งขณะนี้อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง 318,000 ตารางเมตร จะแล้วเสร็จในปี 2559 ถึง 2561 โดยพื้นที่ประมาณ 100,000 ตารางเมตร ที่มีการทำสัญญาเช่าก่อนตึกสร้างเสร็จ (Pre-Lease) ในปี 2559 เรียบร้อยแล้ว

อุปทานที่จะเพิ่มมาใหม่ในปี 2559-2561 ตัวอย่างเช่น อาคารग्रิทธาเวอร์@ไบเทค อาคาร เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ อาคารจีแลนด์ทาวเวอร์ อาคารเกสร ทาวเวอร์

แผนภาพ 5: อุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าจำแนกโดยทำเล

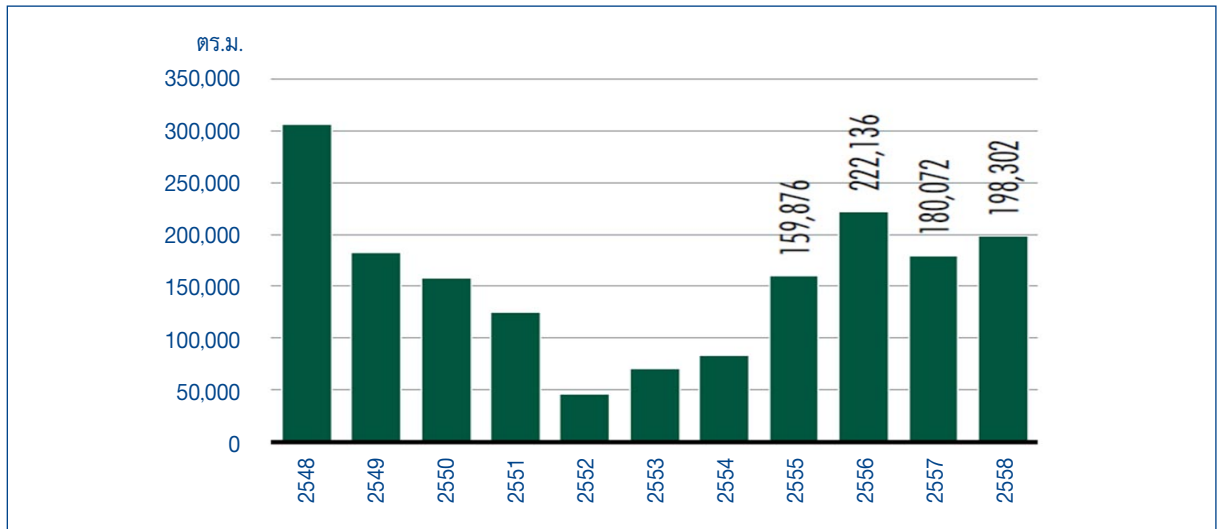


ที่มา: บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

พื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีการให้เช่าในปี 2558 มีประมาณ 198,000 ตารางเมตร ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการขยายตัวของอุปสงค์ซึ่งสวนทางกับอุปทานที่มีอยู่อย่างเห็นได้ชัด ซึ่งทำให้คาดการณ์ว่าอัตราค่าเช่าจะสูงขึ้นต่อเนื่องในปี 2559 จากอุปทานที่มีเหลืออยู่จำกัด การเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนก็เป็นอีกปัจจัยสำคัญในการเพิ่มความต้องการพื้นที่สำนักงาน เช่นเดียวกัน

แผนภาพ 6: อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2548 - 2558

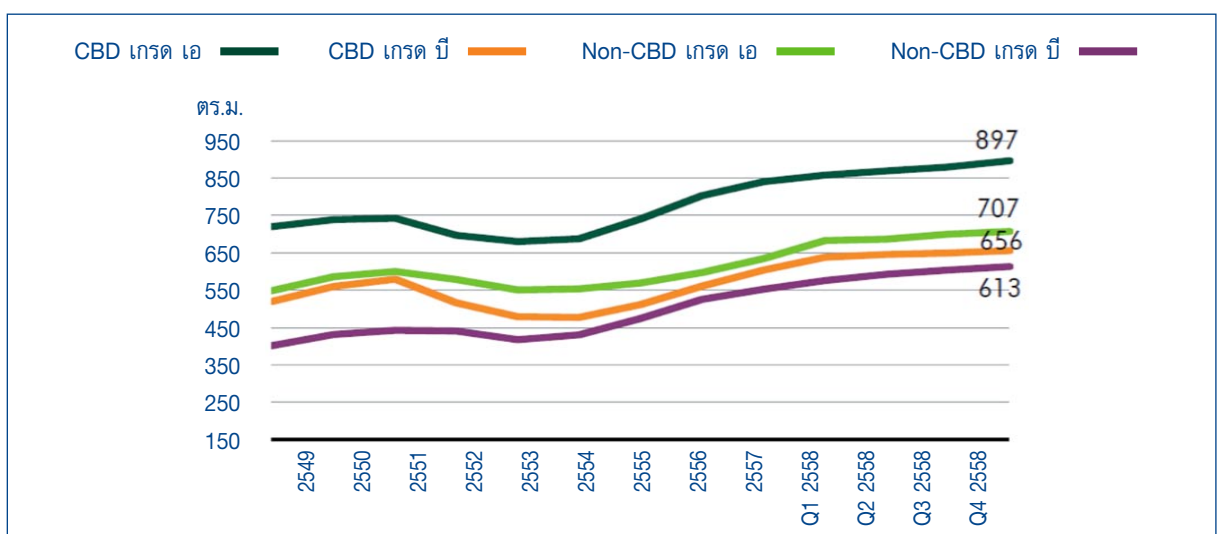


ที่มา : บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการใช้พื้นที่ของสำนักงานเกรด เอ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 91.2 จาก 90.4 หรือมีอัตราว่างเพียง ร้อยละ 8 ในขณะที่สำนักงานเกรด บี มีอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานเท่าเดิมที่ ร้อยละ 91.4

อัตราค่าเช่ายังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี 2559 แม้ว่าปัจจัยหลายอย่างยังคงมีผลต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย และอาจจะต่ำกว่าที่รัฐบาลคาดการณ์ แต่ว่าอุปทานที่เหลืออยู่มีจำกัด และมีพื้นที่อาคารสำนักงานไม่มากที่กำลังก่อสร้างซึ่งค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2559 อาจจะปรับขึ้นประมาณ 5% จากปี 2558

แผนภาพ 7: อัตราค่าเช่าจำแนกโดยทำเลและเกรด



ที่มา : บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานเกรด เอ ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ประมาณ 897 บาทต่อตารางเมตร และนอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (Non-CBD) เฉลี่ยอยู่ที่ 707 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานเกรด บี ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ประมาณ 656 บาทต่อตารางเมตรและนอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (Non-CBD) เฉลี่ยอยู่ที่ 613 บาทต่อตารางเมตร

คาดการณ์ตลาดในอนาคต

อาคารสำนักงานจะเป็นตลาดที่น่าสนใจในปี 2559 และอีกหลายปีข้างหน้า

อัตราการเช่าและค่าเช่าเฉลี่ยจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี 2559 เนื่องจาก อัตราการว่างของพื้นที่สำนักงานลดลงต่ำกว่าร้อยละ 10 ประกอบกับอาคารสำนักงานปัจจุบันและที่กำลังก่อสร้างที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2559-2561 มีอยู่ไม่มากนัก แต่ความต้องการมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

เป้าหมายสำหรับการเข้าใช้พื้นที่ใหม่สำหรับปี 2559 อยู่ที่ประมาณ 225,000 ตารางเมตร ซึ่งเกือบร้อยละ 50 หรือ 100,000 ตารางเมตร มีการทำสัญญาเช่าก่อนตึกสร้างเสร็จ (Pre-Lease) ในปี 2559 เรียบร้อยแล้ว

11 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทุนในกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับจากสินทรัพย์แต่ละโครงการ โดยมีรายละเอียดกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ดังนี้

- (1) โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ - กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 9 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

- (2) โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ - กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 6 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)
ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะลดลงตามสัดส่วน	14.42
1 เมษายน พ.ศ. 2559 - 31 มีนาคม 2560	24.06
1 เมษายน พ.ศ. 2560 - 31 มีนาคม 2561	24.17
1 เมษายน พ.ศ. 2561 - 31 มีนาคม 2562	24.64
1 เมษายน พ.ศ. 2562 - 31 มีนาคม 2563	24.82
1 เมษายน พ.ศ. 2563 - 31 มีนาคม 2564	24.87
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564 จนถึงวันที่ครบ 6 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยหากกองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลังวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2558 วงเงินรับประกันจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน	10.79

ทั้งนี้ ในทุกๆ สัปดาห์เวลาที่กำหนดในแต่ละปี หากกำไรจากการดำเนินงานตามจริงจากสินทรัพย์ขั้นใด ต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำซึ่ง ดัชนีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันให้ไว้กับกองทรัสต์ ดัชนีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับผิดชอบ และชำระส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามวงกว้างการจ่ายและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา

โดยกำไรจากการดำเนินงานข้างต้น หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าที่จอดรถยนต์ ค่าบริการอื่นๆ เป็นต้น ตามบัญชีที่ปรากฏในงบรายได้รวมของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ไม่รวมดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยรับอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิวดิน และ กำไรจากการนำเงินทุนไปลงทุน ปรับปรุงด้วยการหักจำนวนเงินรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ หรือโครงการบางนาที่ผู้เช่าผิวดินชำระและการรับรู้รายได้เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ลบด้วย จำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ หรือโครงการบางนา (แล้วแต่กรณี) (ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตัวแทนหรือนายหน้า (Agency) เพื่อจัดหาผู้เช่า (ค) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน (Maintenance Expense) (ง) ค่าภาษีโรงเรือน และภาษีป้าย (จ) ค่าใช้จ่ายประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ(ฉ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามปกติของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ หรือโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (แล้วแต่กรณี) ซึ่งไม่ใช่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะเนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้จะไม่นำมาหักออกจากรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (1) ค่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการรับและดำรงหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่จะต้องจ่ายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ค่าธรรมเนียมในการออกเช็คหรือโอนเงินประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่หากกองทรัสต์มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายดังกล่าว (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) (4) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ รวมทั้งดอกเบี้ยจ่าย (5) การจ่ายชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (6) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งการตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินเรื่องดังกล่าว (7) ค่าเผื่อหนี้สูญ และ (8) ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ สำหรับโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เท่านั้นและตราบเท่าที่ดัชนีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ตามที่นิยามไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์) ซึ่งดัชนีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการดังกล่าวตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

12 ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ข้อจำกัดการจัดสรร และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

12.1 การโอนหน่วยทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ตามข้อ 12.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

(1) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์

การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหน่วยทรัสต์ โดยระบุชื่อผู้รับโอน และลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะใช้ยื่นกองทรัสต์ได้เมื่อทรัสต์หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว ในการนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับความร้องเพื่อดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ประสงค์จะได้ใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้ร้องขอต่อทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ และมีพยานอย่างน้อยหนึ่ง (1) คนลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อนั้น พร้อมทั้งเวนคืนใบหน่วยทรัสต์เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในการนี้ หากทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่า การโอนหน่วยทรัสต์นั้นถูกต้องตามกฎหมาย และตามสัญญา ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ และให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบหน่วยทรัสต์ให้ใหม่ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอนั้น ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่ทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(2) วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ กำหนด

12.2 ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญานี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่

- (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างดาวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และ
- (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์
- (3) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นๆ ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

13 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)
- อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)
- 13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 13.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ในรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

- 13.4 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไปสำหรับนโยบายการจ่าย

ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฯ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

13.5 ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

13.5.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

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

13.5.3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละสิบ (10) หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดา

13.5.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

13.5.5 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

14 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	10.50%	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	อัตราพื้นฐาน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียม 2 ส่วนคือ: 1. อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวม มูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไป ในภายหลังและ (ข) ราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณ ค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วง ระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมี ผลบังคับใช้เท่านั้น 2. อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของ มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน ตราสารทางการเงิน และ/หรือ เงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ (Acquisition fee) กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินอื่น ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้มาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	0.75%	ประกอบด้วยค่าธรรมเนียม 2 ส่วนคือ 1. อัตราไม่เกิน 0.3% ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวม มูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไป ในภายหลังและ (ข) ราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณ ค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วง ระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมี ผลบังคับใช้เท่านั้น 2. อัตราไม่เกิน 0.25% ต่อปีของ มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน ตราสารทางการเงิน และ/หรือ เงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	-	-

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.5% ¹	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุน จดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ 1. ค่าบริหารจัดการโครงการ และ 2. ค่าพนักงาน หรือ บุคลากรเฉพาะที่ เกี่ยวข้องกับการบริหาร จัดการโครงการดังกล่าว	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ²	ตามที่กำหนด ในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	-	-
ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่าย ในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	-	ในอัตราตามที่ตลาดหลักทรัพย์ กำหนด	รายปี	-	-
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการ สอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	0.20%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่าย จัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อได้	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่กำหนด ในสัญญา	-	-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณี กองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ ที่เสนอขาย
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหา เงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มี ลักษณะเดียวกัน	เป็นไปตามที่ ตกลงกับธนาคาร	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง

¹ อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

² โปรดพิจารณาสรุปลำสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่ 2 ข้อสรุป 2.7 สรุปลำสำคัญของสัญญา ทั้งนี้ สรุปลำสำคัญของสัญญา อาจมีการปรับเปลี่ยน เมื่อมีการจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในแต่ละรอบระยะเวลา

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ผลตอบแทนของทรัสต์			รายครั้ง	
	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าใช้จ่ายในการดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษา และ/หรือ ปรับปรุงพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และตกแต่งหรือจัดแบ่งพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำออกหาประโยชน์หรือให้เช่า	-	-	-	ตามที่ยั่งยืน	ตามที่ยั่งยืน
ค่าบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ซ่อมแซม บำรุงรักษา และ/หรือ ปรับปรุงหรือพัฒนา และตกแต่งหรือจัดแบ่งพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ยั่งยืน	ตามที่ยั่งยืน	-	ตามที่ยั่งยืน	ตามที่ยั่งยืน
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	0.75%	ตามที่ยั่งยืน			
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดมทุน	-	-	-	1.0%	ตามที่ยั่งยืน
ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์และการจัดทำ จัดส่งเอกสารประกอบการจัดประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	-	-	ตามที่ยั่งยืน	ตามที่ยั่งยืน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ					
1. ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	-	ตามที่ยั่งยืน	รายปี	-	-
2. ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ากำจัดแมลง ค่าทำสวน ตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	-	ตามที่ยั่งยืน	-	-	-
3. ค่าจัดทำและจัดพิมพ์ รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ออกหลักทรัพย์ ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.05%	ตามที่ยั่งยืน	-	-	-
4. ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวด่วน ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ออกหลักทรัพย์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	0.05%	ตามที่ยั่งยืน	-	-	-

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เฟรเดียน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เฟรเดียน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
5. ค่าใช้จ่ายหรือ ค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหุ้นหรือการเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการ ที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
6. ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ ค่าเอกสาร การลงบัญชีกองทรัสต์	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
7. ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการ เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้น จากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะ กรรมการ ก.ล.ด. ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งนี้ไม่รวม ค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการ ดังกล่าว	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
8. ค่าภาษี (รวมถึง ค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีป้าย และค่าภาษีอื่นๆ ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับ การดำเนินงานของกองทรัสต์	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
9. ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียม ที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนและค่าใช้จ่ายในการ เตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
10. ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการหาผู้เช่า หรือในการ ซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ ในทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
11.ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อ การจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของ กองทรัสต์ เช่นค่าใช้จ่ายใน การจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
12.ค่าภาษี ค่าใช้จ่าย ค่านายหน้า หรือค่าธรรมเนียมและอากร แสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ การประมูลขายทรัพย์สินของ กองทรัสต์ หรือทรัพย์สินอื่นของ กองทรัสต์ เช่นค่านายหน้าซื้อขาย หลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่า ขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายและ ค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ หรือขายอสังหาริมทรัพย์ การประมูลขายทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการโอน หลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
13.ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการ ตรวจสอบประมาณการงบกำไร ขาดทุน และค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
14.ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อ หน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียม ธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการคืนเงินค่าซื้อ หน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อใน กรณีที่มีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อ มากกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ เสนอขาย (ถ้ามี)	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
15.ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ในกำกับภาษี และ แบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการ จัดเตรียมและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
16. ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือ ชี้ชวนตลอดจน ค่าแปลและ จัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
17. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตาม ทวงถามหรือการดำเนินการตาม กฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีในศาลเพื่อรักษาสีทธิ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
18. ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายและ ค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวกับ การดำเนินงานของกองทรัสต์ การให้คำแนะนำทางกฎหมาย แก่กองทรัสต์ในกรณีต่างๆ การจัดเตรียมเอกสารและรายงาน การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ ข่าวของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ผ่านช่องทางต่างๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของ ตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียม หนังสือบอกกล่าวทวงถามและ เอกสารทางกฎหมายต่างๆ ของ กองทรัสต์ การจัดเตรียม แก้ว เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่างๆ ของกองทรัสต์ รวมถึง สัญญา ก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์และการบริหาร ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย จากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อ ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย ในการดำเนินคดีทางศาล	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหม ทดแทน ความเสียหายแก่บุคคล ภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียน ต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่ เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้าน นิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการ แก้ไขสัญญา เป็นต้น					
19. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือ เรียกค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
20. ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคล ภายนอกสำหรับความเสียหาย ที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการ ดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วน ที่เกิดจากค่าสินไหมทดแทนที่ กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
21. ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่าย ในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยน แปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
22. ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และ ผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่าง การชำระบัญชีของทรัสต์จนถึง การจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
23. ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับ การดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมตลอดจนค่าใช้จ่ายและต้นทุน อื่นใดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เป็น ภาระของกองทรัสต์ ตลอดจน ค่าใช้จ่ายและต้นทุนอื่นใดตาม สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหา ริิมทรัพย์กำหนดให้เป็นภาระ ของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
24. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ของกองทรัสต์ และดูแลเว็บไซต์	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

15 รายงานความเห็นของทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
KRUNGTHAI ASSET MANAGEMENT

รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2559 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด

14 มิถุนายน 2559

ฝ่ายพัฒนารูขี้อจัดการทรัสต์ : 02-686-6100 ต่อ 6148, 6149

1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0-2686-6100 โทรสาร 0-2670-0430
1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok, 10120, Thailand Tel. +66 2686 6100 Fax. +66 2670 0430

16 ข้อมูลการดำเนินงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนั้นมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว มีดังนี้

ลักษณะของรายการระหว่างกัน		ความจำเป็น	ความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
ระหว่างกัน		ความสัมพันธ์	รายการ	
1. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์				
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)				
1.1 ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น ขายทรัพย์สินในโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ให้แก่กองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกัน คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของ ผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารกองทรัสต์ บางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ของกองทรัสต์	ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะลงทุนใน โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานที่อยู่ในทำเล ศักยภาพ โดยโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อยู่ใน ทำเลซึ่งเป็นศูนย์รวมของธุรกิจประเภทพลังงาน การสื่อสารและ โทรคมนาคม สายการบิน สื่อสิ่งพิมพ์ และการธนาคาร และสามารถ เดินทางได้สะดวกโดยอยู่ใกล้กับ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร รถไฟฟ้าหมอชิต และสถานีขนส่งผู้โดยสารหมอชิต ในขณะที่โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งเป็นศูนย์รวมของธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าระดับชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ และสามารถเดินทาง ได้สะดวกโดยอยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ และถนนสายสำคัญในการ เข้า-ออก กรุงเทพมหานคร	ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะลงทุนใน โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานที่อยู่ในทำเล ศักยภาพ โดยโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อยู่ใน ทำเลซึ่งเป็นศูนย์รวมของธุรกิจประเภทพลังงาน การสื่อสารและ โทรคมนาคม สายการบิน สื่อสิ่งพิมพ์ และการธนาคาร และสามารถ เดินทางได้สะดวกโดยอยู่ใกล้กับ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร รถไฟฟ้าหมอชิต และสถานีขนส่งผู้โดยสารหมอชิต ในขณะที่โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งเป็นศูนย์รวมของธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าระดับชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ และสามารถเดินทาง ได้สะดวกโดยอยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ และถนนสายสำคัญในการ เข้า-ออก กรุงเทพมหานคร	ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะลงทุนใน โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานที่อยู่ในทำเล ศักยภาพ โดยโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ อยู่ใน ทำเลซึ่งเป็นศูนย์รวมของธุรกิจประเภทพลังงาน การสื่อสารและ โทรคมนาคม สายการบิน สื่อสิ่งพิมพ์ และการธนาคาร และสามารถ เดินทางได้สะดวกโดยอยู่ใกล้กับ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร รถไฟฟ้าหมอชิต และสถานีขนส่งผู้โดยสารหมอชิต ในขณะที่โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งเป็นศูนย์รวมของธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าระดับชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ และสามารถเดินทาง ได้สะดวกโดยอยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ และถนนสายสำคัญในการ เข้า-ออก กรุงเทพมหานคร

ลักษณะของรายการระหว่างกัน			ความสัมพันธ์	ความจำเป็น ความสมเหตุผล ขอบรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกัน คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ยื่นอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ของกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกัน คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ยื่นอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ของกองทรัสต์	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้พัฒนาโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จึงทำให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในทรัพย์สินและพื้นที่โดยรอบ จึงพิจารณาว่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ในจำนวน 2,000,000 บาทต่อปี หรือเทียบเท่าอัตราร้อยละ 7.98 ของรายได้รวม - อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารที่จะเกิดขึ้น และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานในตลาดหลักทรัพย์ จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุผล 	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ในจำนวน 2,000,000 บาทต่อปี หรือเทียบเท่าอัตราร้อยละ 7.98 ของรายได้รวม
1.3 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระเงินให้เป็นค่าเช่าแก่กองทรัสต์สำหรับโครงการเอสเจ อีพินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ในกรณีที่พื้นที่สำนักงานบนชั้น 21 - 24 ของอาคารไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกัน คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ยื่นอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ของกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกัน คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ยื่นอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ของกองทรัสต์	เนื่องจากในปัจจุบันโครงการเอสเจ อีพินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ยังมีพื้นที่เช่าว่างบางส่วนและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการได้รับค่าเช่าของโครงการดังกล่าว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงที่จะค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าว บนชั้น 21 - 24 คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 3,742 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับกองทรัสต์	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จ่ายค่าเช่าโครงการเอสเจ อีพินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่ารายอื่นที่มีขนาดพื้นที่เช่าใกล้เคียงกัน และใกล้เคียงกับอัตราตลาดของค่าเช่าและค่าบริการที่อาคารสำนักงานในบริเวณดังกล่าว นอกจากนี้ ระยะเวลา 3 ปี ยังเป็นเงื่อนไขการเช่าตามปกติของอุตสาหกรรม	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ในจำนวน 2,000,000 บาทต่อปี หรือเทียบเท่าอัตราร้อยละ 7.98 ของรายได้รวม
1.4 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระเงินค่าเช่าแก่กองทรัสต์ สำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ในกรณีที่พื้นที่สำนักงานบนชั้น 5 (บางส่วน) ชั้น 6 และ ชั้น 7 ของอาคารยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกัน คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ยื่นอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ของกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกัน คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ยื่นอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ของกองทรัสต์	เนื่องจากในปัจจุบันโครงการบางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ยังมีพื้นที่เช่าว่างบางส่วนและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการได้รับค่าเช่าของโครงการดังกล่าว ตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจึงตกลงที่จะค่าเช่าและค่าบริการสำหรับโครงการดังกล่าวในชั้นที่ 5 (บางส่วน) ชั้น 6 และชั้น 7 ของอาคาร คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 2,578 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับกองทรัสต์	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จ่ายค่าเช่าโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตลาดสำหรับพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณดังกล่าว นอกจากนี้ ระยะเวลา 3 ปี ยังเป็นเงื่อนไขการเช่าตามปกติของอุตสาหกรรม	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ในจำนวน 2,000,000 บาทต่อปี หรือเทียบเท่าอัตราร้อยละ 7.98 ของรายได้รวม

ลักษณะของรายการระหว่างกัน		ความสัมพันธ	ความจำเป็น ความสมเหตุผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์				
ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด				
2.1 กองทรัสต์ ว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยในปัจจุบันดำเนินการบริหารกองทรัสต์ WHART	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยในปัจจุบันดำเนินการบริหารกองทรัสต์ WHART	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยในปัจจุบันดำเนินการบริหารกองทรัสต์ WHART	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะประกอบไปด้วยอัตราพื้นฐาน อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) อัตราพื้นฐาน ประกอบด้วยค่าธรรมเนียม 2 ส่วน คือ (1) อัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และ (ข) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่คำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้นั้น และ (2) อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน และ 2) อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> - กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ 3) อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ <p>อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่เรียกเก็บเป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์อื่นๆ ในตลาดหลักทรัพย์ จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุผล</p>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์

งบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558
(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งประกอบด้วยงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 และงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารของทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน และรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



อโนทัย สิริกิจวัฒนะ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

30 พฤษภาคม พ.ศ. 2559

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบดุล

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	บาท
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุน พ.ศ. 2559 : 2,396 ล้านบาท)	7	2,368,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	55,678,349
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		22,481,496
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	59,056,507
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		1,019,790
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		45,341,968
สินทรัพย์อื่น		3,349,811
รวมสินทรัพย์		2,554,927,921
หนี้สิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		984,699
เงินมัดจำและเงินประกันรับจากลูกค้า		28,942,412
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	10	493,590,527
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		7,820,521
หนี้สินอื่น		2,426,927
รวมหนี้สิน		533,765,086
สินทรัพย์สุทธิ		2,021,162,835
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	11	2,017,959,800
กำไรสะสม	11	3,203,035
สินทรัพย์สุทธิ		2,021,162,835
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0057
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)		202,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน				
1. โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่ตั้ง แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	3-1-38.5 ไร่	2,116,140,012		
รวม		316,380		
		2,116,456,392	2,079,000,000	87.80
2. โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7) ที่ตั้ง ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	1-1-59.6 ไร่	279,895,980	289,000,000	12.20
		2,396,352,372	2,368,000,000	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		2,396,352,372	2,368,000,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	บาท
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14	87,234,906
รายได้ดอกเบี้ย	14	148,746
รวมรายได้		87,383,652
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13, 14	2,575,643
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	13, 14	2,060,515
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	346,138
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13, 14	3,856,609
ค่าใช้จ่ายอื่น	15	18,457,696
รวมค่าใช้จ่าย		27,296,601
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		60,087,051
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		
ดอกเบี้ยจ่าย		9,159,844
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		50,927,207
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน		(28,352,372)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(28,352,372)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		22,574,835

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		50,927,207
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน		(28,352,372)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		22,574,835
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	2,020,000,000
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	11	(2,040,200)
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	12	(19,371,800)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		2,021,162,835
สินทรัพย์สุทธิตั้งงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		2,021,162,835

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		22,574,835
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิ		
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)		
กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	(2,396,352,372)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		(22,481,496)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น		(1,019,790)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		(45,341,968)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(3,349,811)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		984,699
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น		28,942,412
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		6,062,454
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		2,426,927
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	9, 15	5,282,335
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	7	28,352,372
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		9,159,844
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(2,364,759,559)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	11	2,020,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	505,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์	9	(64,338,842)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	(11,716,000)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		(7,095,250)
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	11	(2,040,200)
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	12	(19,371,800)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		2,420,437,908
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		55,678,349
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นงวด		-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันปลายงวด	8	55,678,349

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
บวก ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.2521
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(0.1404)
หัก จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุน	(0.0101)
หัก จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(0.0959)
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.0057
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10.0057
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับงวด (ร้อยละ)	1.11

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	2,021,162,835
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	(1.34)
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	4.29
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	117.67
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	2,036,486,877

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

1. ลักษณะทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนา สักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2559

2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความที่เกี่ยวข้อง

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 และเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ

ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้นว่ากิจการควรพิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 ในการพิจารณาว่าการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นเข้าเงื่อนไขการรวมธุรกิจหรือไม่ มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558) เรื่องมูลค่ายุติธรรมได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับข้อยกเว้นในเรื่องของการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นกลุ่มให้ปฏิบัติใช้กับทุกสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 39 เรื่อง การรับรู้และการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน (เมื่อมีการประกาศใช้) หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่องเครื่องมือทางการเงิน (เมื่อมีการประกาศใช้) ซึ่งรวมถึงสัญญาที่ไม่เป็นสัญญาทางการเงิน มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูลซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินข้อ 6

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญมีจำนวนทั้งสิ้น 40 ฉบับ ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันกับธนาคาร กองทรัสต์ฯ กำหนดรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งได้แก่เงินฝากสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 3 เดือน หรือน้อยกว่านั้นนับแต่วันที่เข้ามา

2.4 เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป

การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ และจัดให้มีการสอบทาน การประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่า ทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

การเปลี่ยนแปลงในราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

2.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.6 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

2.7 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

2.8 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ณ วันสิ้นงวด

ค่าเช่าที่ดินจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา รายจ่ายที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าที่ดินแสดงไว้เป็น “ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย” ณ วันสิ้นงวด

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

2.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

2.10 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

3. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และการผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

4. การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อและความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

6.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

6.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่าจากคู่สัญญา

6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ (ต่อ)

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

6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอยู่เพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเพียงพอต่อกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

6.2 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องหรือไม่สามารถหาค่าเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทรัสต์ฯ จะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ข้อมูลระดับที่ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

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

ข้อมูลระดับที่ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีชีเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

6. การวัดมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

6.2 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,368,000,000	2,368,000,000
รวมสินทรัพย์	-	-	2,368,000,000	2,368,000,000

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 บาท
ยอดต้นงวด วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558	-
ลงทุนระหว่างงวด	2,396,035,992
บวก ส่วนปรับปรุงอาคาร	316,380
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นระหว่างงวด	(28,352,372)
ยอดปลายงวด วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559	2,368,000,000

6. การวัดมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

6.2 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่างๆที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าวในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 ถึง 11.00 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมได้มีการวิเคราะห์ทุกวันทั้งในรายงานโดยบริษัทจัดการฯและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ในระหว่างการสอบทานข้อมูล ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ นำเสนอรายงานสมมติฐานการประเมินค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระเพื่ออธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

การเพิ่มขึ้น/(ลดลง)ในสมมติฐานที่สำคัญเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และผลกระทบในงบกำไรขาดทุนที่เกิดขึ้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	กำไรเพิ่มขึ้น (ลดลง) ล้านบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(87)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	91
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(77)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	88

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	เงินลงทุนใน	
	อสังหาริมทรัพย์	รวม
	บาท	บาท
วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558		
ลงทุนระหว่างงวด	2,396,035,992	2,396,035,992
บวก ส่วนปรับปรุงอาคาร	316,380	316,380
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นระหว่างงวด	(28,352,372)	(28,352,372)
วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559	2,368,000,000	2,368,000,000

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน อาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ และสัญญาโอนสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายค่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าว และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินรวม 2,396 ล้านบาท และรับโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

- ประเภทของทรัพย์สิน
- กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 38.5 ตารางวา
 - กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ พื้นที่เช่ารวมประมาณ 21,673 ตารางเมตร
 - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ

- ลักษณะอาคาร
- อาคารสำนักงานเกรด พรีเมียม ขนาดใหญ่รวมจำนวน 1 หลัง โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น พื้นที่เช่าประมาณ 21,673 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 42,905 ตารางเมตร

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ซื้อกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,116,140,012 บาทและมีส่วนปรับปรุงอาคารจำนวนเงิน 316,380 บาท

2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

- ประเภทของทรัพย์สิน
- กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการดับบลิวเอชเอ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ กม.7 พื้นที่เช่ารวมประมาณ 8,578 ตารางเมตร
 - สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 59.6 ตารางวา โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

- ลักษณะอาคาร
- อาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมจำนวน 1 หลัง สูง 7 ชั้น โดยสิทธิการเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนเป็นเพียงส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดิน คิดเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 8,578 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 9,875 ตารางเมตร

โดยกองทรัสต์ฯ ได้สิทธิการเช่าในที่ดินและซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารโดยสมบูรณ์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 279,895,980 บาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปคำนวณสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระสอบทานราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการสอบทานราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 เท่ากับ 2,368.00 ล้านบาท และทำให้มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 28.35 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน รายละเอียดการสอบทานราคาแสดงในตาราง ดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ซื้อ สินทรัพย์	ราคาซื้อ บาท	วันสอบทาน ราคาล่าสุด	ราคาสอบทาน บาท	รายการกำไร
					(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น บาท
โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์	6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558	2,116,140,012	2 มีนาคม พ.ศ. 2559		
บวก ส่วนปรับปรุงอาคาร		316,380			
รวม		2,116,456,392		2,079,000,000	(37,456,392)
โครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์	6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558	279,895,980	2 มีนาคม พ.ศ. 2559	289,000,000	9,104,020
					(28,352,372)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	เงินสด บาท	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี ร้อยละ
ธนาคาร		
เงินสดในมือ	19,357	
เงินฝากประเภทออมทรัพย์		
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	55,648,992	0.375
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน (เงินเบิกเกินบัญชี)		
ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)	-	
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน		
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	10,000	
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	55,678,349	

9. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างงวดแสดงได้ ดังนี้

	บาท
ยอดต้นงวด	-
การเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	64,338,842
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(5,282,335)
ยอดปลายงวด	59,056,507

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ มีสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินในประเทศหนึ่งแห่ง เป็นเงินกู้ยืมจำนวน 505 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลา รวมของเงินกู้ยืมไม่เกิน 12 ปี โดยได้รับยกเว้นการชำระคืนเงินต้น 5 ปีแรก และมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2570 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ของกองทรัสต์ฯ (หมายเหตุ 7)
- 2) ค้ำประกันโดยการจดจำนองสิทธิในสัญญาเช่าที่ดิน และการจำนองสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ของกองทรัสต์ฯ (หมายเหตุ 7)
- 3) การโอนสิทธิในกรรมกรรมประกันภัย
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่า
- 5) ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับสัญญาตกลงกระทำการ
- 6) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
- 7) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝาก
- 8) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ว่าจะกำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และ เงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	บาท
ยอดคงเหลือต้นงวด	-
การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน	505,000,000
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(11,716,000)
<u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจ่าย	306,527
ยอดคงเหลือปลายงวด	493,590,527

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ มีภาระหนี้สินที่ต้องชำระเงินกู้ยืมเป็นจำนวน 505,000,000 บาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ (ต่อ)

วงเงินกู้ยืม

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	
- ครบกำหนดไม่เกิน 1 ปี	30,000,000

11. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 202,000,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.9899 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	202,000,000	2,017,959,800
ยอดต้นงวด	-	-
ออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	202,000,000	2,020,000,000
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(2,040,200)
ยอดปลายงวด	202,000,000	2,017,959,800

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0101 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,040,200 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2559

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

11. ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

	บาท
ยอดต้นงวด	-
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	50,927,207
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(28,352,372)
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุ 12)	(19,371,800)
ยอดปลายงวด	3,203,035

12. ผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	ตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559	12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559	0.0959	19,371,800 19,371,800

13. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

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

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

13. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

รอบงวดบัญชี	ค่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อปี (บาท)
6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 - 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	7,585,527
6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 - 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	2,000,000
6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 - 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561	2,000,000

14. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ แต่ละรายการ กองทรัสต์ฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

14. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

บาท

รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) 10,145,376

รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) 22,427,467

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) 148,746

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด 2,575,643

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) 2,060,515

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) 832,056

รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 9 และ 6 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในสินทรัพย์ของโครงการเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ในโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ และ โครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7) ตามลำดับ

ในทุกๆ สิ้นงวดบัญชีใดๆ หากกำไรจากการดำเนินงานตามจริงจากสินทรัพย์ขั้นใด ต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำซึ่ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงรับประกันไว้กับกองทรัสต์ฯ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะรับผิดชอบและชำระส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ฯ โดยให้เป็นไปตามงวดและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

14. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย (ต่อ)

รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ต่อ)

หาก ณ วันสิ้นงวดที่ 4 ของปี กำไรจากการดำเนินงานมีจำนวนสูงกว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีสิทธิเลือกที่จะให้กองทรัสต์ฯ คืนเงินส่วนต่างที่ต้องชำระที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ชำระไปแล้วในรอบปีนั้นคืนให้แก่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (โดยไม่มีดอกเบี้ย) หรือนำไปหักลบจากกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำของงวดถัดไปในปีถัดไป

ข) ยอดคงเหลือ

	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>	
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	55,648,992
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</u>	
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	18,561,095
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>	
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,075,671
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	293,420
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	860,536

15. ค่าใช้จ่ายอื่น

	บาท
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์คัดจำหน่าย (หมายเหตุ 9)	5,282,335
ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ (ค่าที่ปรึกษากฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี)	1,643,224
ค่าใช้จ่ายอื่น	11,532,137
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	18,457,696

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างงวดตั้งแต่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2,396 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 117.67 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

17. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

18. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าไปทำสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่ามีดังนี้

	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	10,605,451
2 - 5 ปี	3,194,440
มากกว่า 5 ปี	-
รวม	13,799,891

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559

19 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบดุล

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้

- อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1407 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 28.42 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2559
- อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559 และกำไรสะสม ในอัตรา 0.0138 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2.79 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2559

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกรีสต์

สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2559 ของกองทรัสต์ WHABT มีรายได้รวม 87.38 ล้านบาท หักด้วยค่าใช้จ่ายรวม 27.30 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 31.24 ของรายได้รวม) ดอกเบี้ยจ่าย 9.16 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 10.48 ของรายได้รวม) และรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดค่าเงินลงทุน (เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์) 28.35 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 32.45 ของรายได้รวม) คงเหลือเป็นสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 22.57 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 25.83 ของรายได้รวม) หรือ 0.1117 บาทต่อหน่วยทรัสต์

จากผลการดำเนินงานของไตรมาส 4 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559 พบว่า กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 52.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ซึ่งมีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 34.37 ล้านบาท เป็นจำนวน 18.49 ล้านบาท (ร้อยละ 53.80) สาเหตุที่รายได้เพิ่มขึ้น เนื่องจาก WHABT ได้ก่อตั้งเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 และเข้าลงทุนในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2558 จึงทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้ของไตรมาส 3 เพียง 56 วัน (ตั้งแต่วันที่ 6 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2558) ในขณะที่ไตรมาส 4 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ WHABT มีการรับรู้รายได้เต็มทั้งไตรมาส คือ 91 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 มีนาคม 2559) นอกจากนั้นอัตราค่าเช่าพื้นที่ ของไตรมาส 4 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ ร้อยละ 72.52 ซึ่งเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.52 จากไตรมาสก่อน (ร้อยละ 69.00)

อย่างไรก็ตามในไตรมาส 4 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ WHABT มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนประมาณ 28.35 ล้านบาท จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHABT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดในไตรมาส 4 เท่ากับ 2.51 ล้านบาท หรือ 0.0124 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทำให้ลดลง 17.56 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 87.51 จากไตรมาสก่อน



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

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