



2560

รายงานประจำปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ  
สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์





# สารบัญ

สารจากคณะกรรมการบริษัท	2
สรุปข้อมูลสำคัญของทกรีสต์	4
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	6
1. กองทกรีสต์	10
2. ทกรีสต์	12
3. โครงสร้างของกองทกรีสต์	13
4. ผู้จัดการกองทกรีสต์	14
5. นโยบายการลงทุนของกองทกรีสต์	34
6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทกรีสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	39
7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	40
8. รายละเอียดต่อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	47
9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	48
10. ภาพรวมของภาวะตลาดของสำนักงานให้เช่าจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	52
11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	56
12. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด	58
13. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทกรีสต์	61
14. รายงานความเห็นของทกรีสต์	69
15. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทกรีสต์กับผู้จัดการกองทกรีสต์หรือนุคคล ที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทกรีสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทกรีสต์	70

เอกสารแนบ

งบการเงิน ประจำปี 2560

73



กำธร ตรีชัยกวี  
ประธานกรรมการ



ปิยะพงศ์ พิบุรประภา  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## สารจากคณะกรรมการบริษัท

ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHABT

คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์ WHABT”) ขอกล่าวสวัสดิ์ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่าน ในปี 2560 ความต้องการการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของกรุงเทพมหานครยังคงมีอยู่ในระดับดีใกล้เคียงกับปี 2559 นอกจากนี้ผู้ประกอบการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วนที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงาน รวมถึงโครงการมิกซ์ยูสยังได้มีการประกาศพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งในบริเวณกรุงเทพฯ ชั้นใน บริเวณกรุงเทพฯ ดอนบน และบริเวณบางนา ซึ่งการพัฒนาโครงการต่างๆ จะส่งผลดีต่ออาคารสำนักงานที่กองทรัสต์ WHABT ลงทุนอยู่ ทั้งในแง่ของการพัฒนาที่ดีขึ้นของทำเลนั้นๆ รวมถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

ในส่วนของการบริหารจัดการกองทรัสต์ WHABT เองนั้นในระหว่างปี 2560 ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในระดับดีขึ้น เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์ได้เข้าไปลงทุนสูงขึ้นจากปีก่อนหน้านี้ โดยเพิ่มจากร้อยละ 81.4 เมื่อสิ้นปีงบประมาณ 2559 เป็นร้อยละ 84.8 ในสิ้นปีงบประมาณ 2560

สุดท้ายนี้คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยอีกครั้งหนึ่งที่ได้มอบความไว้วางใจให้กับบริษัทในการเป็นผู้ดูแลทรัพย์สินของท่าน และเป็นผู้ร่วมสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้กับท่านในระยะยาวต่อไป





# ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

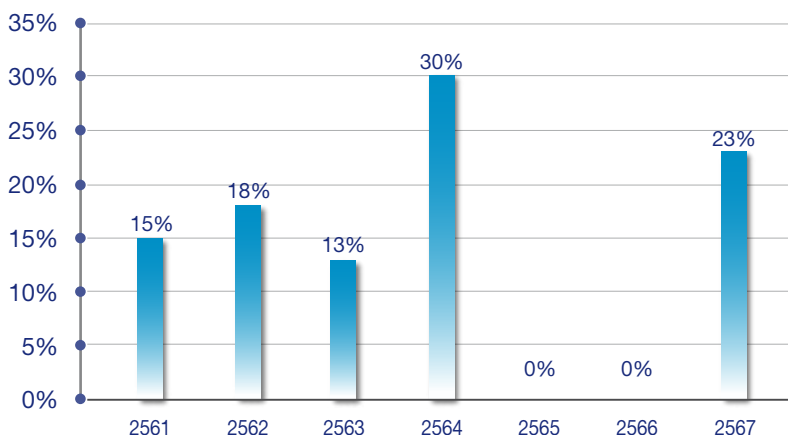
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

(หน่วย : ล้านบาท)

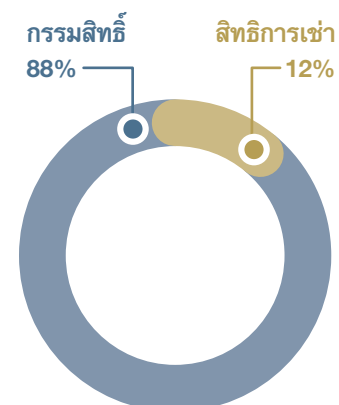
รายการ	31 มีนาคม 2561	31 มีนาคม 2560
<b>งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)</b>		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	193.63	179.98
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	19.41	35.53
รายได้ดอกเบี้ย	0.33	0.28
รายได้รวม	213.37	215.79
ค่าใช้จ่ายรวม	(79.20)	(74.88)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	134.17	140.91
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(21.54)	(21.77)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน)	112.63	119.14
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	40.63	27.24
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (กำไรสุทธิ)	153.26	146.38
<b>งบดุล (ล้านบาท)</b>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,441.00	2,400.00
สินทรัพย์อื่น	179.30	186.49
รวมสินทรัพย์	2,620.30	2,586.49
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	505.00	505.00
หนี้สินอื่น	46.98	38.78
รวมหนี้สิน	551.98	543.78
สินทรัพย์สุทธิ	2,068.32	2,042.71
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>		
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.2392	10.1124
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท)	0.7587	0.7247
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%)	19.27%	19.52%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%) (Total liabilities to total assets)	21.07%	21.02%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (Total liabilities to net assets value ratio)	0.27	0.27
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า) (Interest coverage ratio)	6.23	6.47

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ WHABT

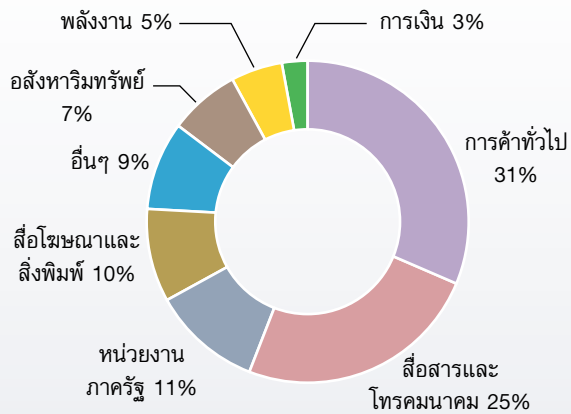
สัดส่วนของสัญญาที่จะหมดอายุลงนับจากวันที่ 31 มีนาคม 2561 (WALE = 3.08 ปี)



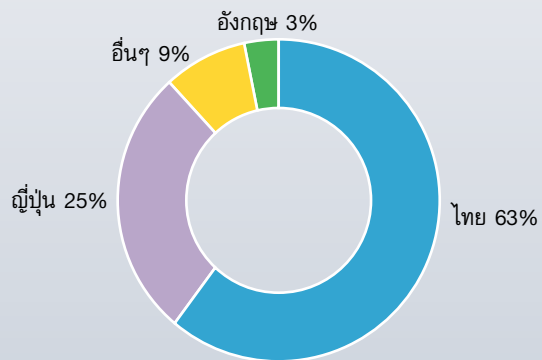
### อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ : สิทธิการเช่า



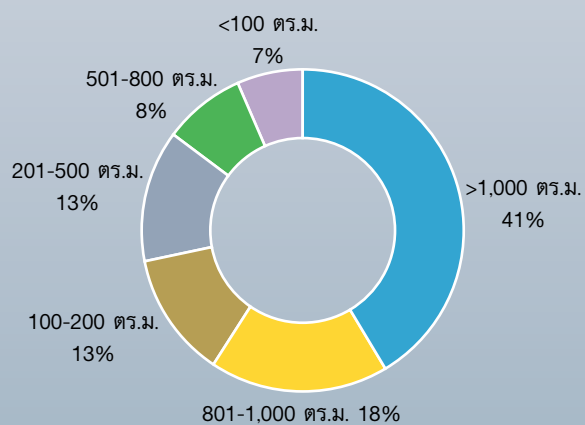
## สัดส่วนของผู้เข้าจำแนกตามประเภทของธุรกิจ



## สัดส่วนของผู้เข้าจำแนกตามสัญชาติ

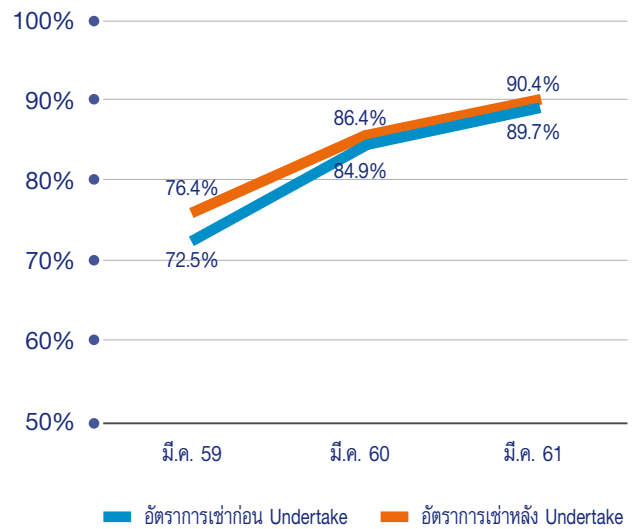


## สัดส่วนผู้เข้าจำแนกตามขนาดพื้นที่เช่า

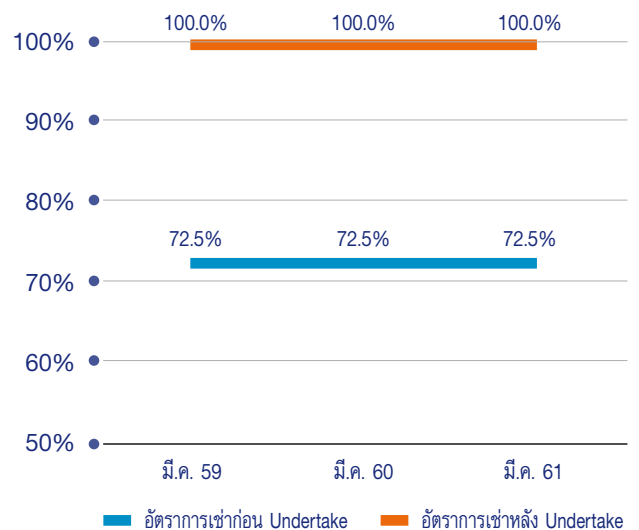


## อัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สิน

โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



# การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายการ	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	เปลี่ยนแปลง (%)
	31 มีนาคม 2561	31 มีนาคม 2560	
อัตราการใช้พื้นที่ ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการ			
ในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	84.83%	81.38%	3.45%
อัตราการใช้พื้นที่ ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการ			
ในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	93.15%	90.20%	2.95%
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	30,314.93	30,415.43	(0.33%)
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	193.63	179.98	7.58%
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)	19.41	35.53	(45.36%)
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	0.33	0.28	15.53%
รายได้รวม (ล้านบาท)	213.37	215.79	(1.12%)
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(79.20)	(74.88)	5.77%
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
(กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	134.17	140.91	(4.79%)
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	62.88%	65.30%	(2.42%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน (ล้านบาท)	(21.54)	(21.77)	(1.02%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ			
(กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	112.63	119.14	(5.47%)
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
ต่อรายได้รวม (%)	52.79%	55.21%	(2.43%)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนรวม (ล้านบาท)	40.63	27.24	49.17%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ)			
(ล้านบาท)	153.26	146.38	4.69%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	71.83%	67.84%	3.99%

## การวิเคราะห์การดำเนินงาน

### 1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 ของกองทรัสต์ WHABT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 193.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 13.64 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.58 รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำเท่ากับ 19.41 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 16.12 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 45.36 ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 79.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.32 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.77 และ ดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 21.54 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.22 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 1.02 ทั้งนี้ เนื่องจากในปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 มีผู้เช่าเพิ่มขึ้น และปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการต่อสัญญา อย่างไรก็ตามสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 กองทรัสต์ WHABT มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 40.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 13.39 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.17 จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHABT มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 เท่ากับ 153.26 ล้านบาท หรือ 0.7587 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 6.87 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.69 จากปีก่อน



อย่างไรก็ตาม หากกำไรสุทธิดังกล่าวไม่รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) จำนวน 40.63 ล้านบาท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 และ จำนวน 27.24 ล้านบาท สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 จะทำให้กองทรัสต์ WHABT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรสุทธิก่อนรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน) เท่ากับ 112.63 ล้านบาท หรือ 0.5575 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ลดลง 6.52 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 5.47 จากปีก่อน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 2,620.30 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 551.98 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,068.32 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,962.27 ล้านบาท และ กำไรสะสม ณ ปลายงวด 106.05 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2392 บาท

## 2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561

### 1. รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

- 1.1) รายได้จากค่าเช่าและบริการพื้นที่ เท่ากับ 193.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.75 ของรายได้รวม สาเหตุมาจากกองทรัสต์มีผู้เช่าเพิ่มขึ้น และปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการต่อสัญญา
- 1.2) รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ เท่ากับ 19.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.10 ของรายได้รวม ซึ่งกองทรัสต์ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- 1.3) รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 0.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.15 ของรายได้รวม โดยได้รับผลตอบแทน ร้อยละ 0.375 ต่อปี จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

### 2. ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

- 2.1) ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ เท่ากับ 40.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.19 ของรายได้รวม โดยส่วนใหญ่เป็นค่าสาธารณูปโภค (ค่าไฟ ค่าน้ำ ค่าโทรศัพท์ ค่าแก๊ส) ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าภาษีโรงเรือน และบำรุงรักษาระบบ
- 2.2) ค่าธรรมเนียมการจัดการ เท่ากับ 6.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.97 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.31 ของสินทรัพย์สุทธิ (ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ)
- 2.3) ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เท่ากับ 5.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.38 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.25 ของสินทรัพย์สุทธิ (ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ)
- 2.4) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 0.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.36 ของรายได้รวม ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด
- 2.5) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 10.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.01 ของรายได้รวม ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้าง
- 2.6) ค่าใช้จ่ายอื่นรวม เท่ากับ 15.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.21 ของรายได้รวม โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดัดจำหน่าย และ ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ (ค่าตรวจสอบบัญชี)
- 2.7) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน  
ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 21.54 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 505.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - 1.5% ต่อปี
- 2.8) รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน  
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน เท่ากับ 40.63 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น



### 3. รายการสำคัญในงบดุล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561

#### 1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 2,620.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.81 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.31 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 1.1) เงินลงทุนตามราคายุติธรรม เท่ากับ 2,441.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.00 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.71 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินประเภทที่ดินสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	ปี 2561	ปี 2560
		ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	
โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,147	2,100
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ใน สิ่งปลูกสร้าง	294	300
<b>รวม</b>		<b>2,441</b>	<b>2,400</b>

- 1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 92.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.79 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.05 จากปีก่อน

- 1.3) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี เท่ากับ 33.35 ล้านบาท ลดลง 12.85 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 27.81 จากปีก่อน เนื่องจากถูกทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 มีนาคม 2561	31 มีนาคม 2560	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	2,441.00	2,400.00	1.71%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	92.35	71.56	29.05%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9.36	21.12	(55.68%)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	33.35	46.20	(27.81%)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	5.19	3.55	46.20%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	35.26	40.57	(13.09%)
สินทรัพย์อื่น	3.79	3.49	8.60%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,620.30</b>	<b>2,586.49</b>	<b>1.31%</b>

#### 2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 551.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.20 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.51 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 2.1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 495.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.85 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.17 จากปีก่อน

- 2.2) เงินมัดจำรับจากลูกค้า เท่ากับ 39.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.36 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.56 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์มีผู้เช่าเพิ่มขึ้น

หนี้สิน	31 มีนาคม 2561	31 มีนาคม 2560	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	0.80	0.95	(15.79%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	39.06	34.70	12.56%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	495.25	494.40	0.17%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16.10	12.92	24.61%
หนี้สินอื่น	0.77	0.81	(4.94%)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>551.98</b>	<b>543.78</b>	<b>1.51%</b>

### 3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 2,068.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.25 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2392 บาท

สินทรัพย์สุทธิ	31 มีนาคม 2561	31 มีนาคม 2560	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,068.32	2,042.71	1.25%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.2392	10.1124	1.25%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	0.00%

### 4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2560	23 สิงหาคม 2560	0.1460	0.0140	0.1600
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2560	22 พฤศจิกายน 2560	0.1325	0.0220	0.1545
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2560	23 กุมภาพันธ์ 2561	0.1320	0.0220	0.1540
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2561	20 มิถุนายน 2561	0.1325	0.0240	0.1565
	<b>รวม</b>		<b>0.5430</b>	<b>0.0820</b>	<b>0.6250</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

รายการ	1 เมษายน 2560 - 31 มีนาคม 2561	1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560	3 พฤศจิกายน 2558 - 31 มีนาคม 2559
เงินปันผล	0.5430	0.5499	0.1097
เงินลดทุน	0.0820	0.0770	0.1508
<b>รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>0.6250</b>	<b>0.6269</b>	<b>0.2605</b>

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

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

### 1 กองทรัสต์

#### 1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ 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 ซีพี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,017,959,800.00 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. 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 ซีพี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคารสำนักงาน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และแต่งตั้ง บริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแล และกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์ และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุม และกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลง และเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย



### 1.3 รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดจดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2561)

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย ทรัสต์	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
สำนักงานประกันสังคม	47,550,900	23.54
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	30,300,000	15.00
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,908,800	11.84
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,499,900	4.70
มหาวิทยาลัยขอนแก่น	5,000,000	2.48
นายวุฒิชัย เพ็งน้อย	2,000,000	0.99
นายณพพร บุญลาภ	2,000,000	0.99
นางสุธี ลีลิตธิ์โชติ	1,500,000	0.74
นายประสิทธิ์ เลิศโกวิท	1,100,000	0.54
บริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1,000,000	0.50
มหาวิทยาลัยศรีปทุม	1,000,000	0.50
วัดโพธิ์เย็น	1,000,000	0.50
นางนันทา รุ่งนพคุณศรี	1,000,000	0.50
นายไชยวัฒน์ ศิวสิริการุณย์	1,000,000	0.50
นายอวิรุทธิ์ อริยวุฒยากร	1,000,000	0.50
บริษัท ไฮเทค กบินทร์ โลจิสติกส์ จำกัด	1,000,000	0.50
นางหทัยรัตน์ จุฬางกูร	1,000,000	0.50

## 2 กรัสดี

### 2.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1 อาคารเอ็มโพร์ 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 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

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

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

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

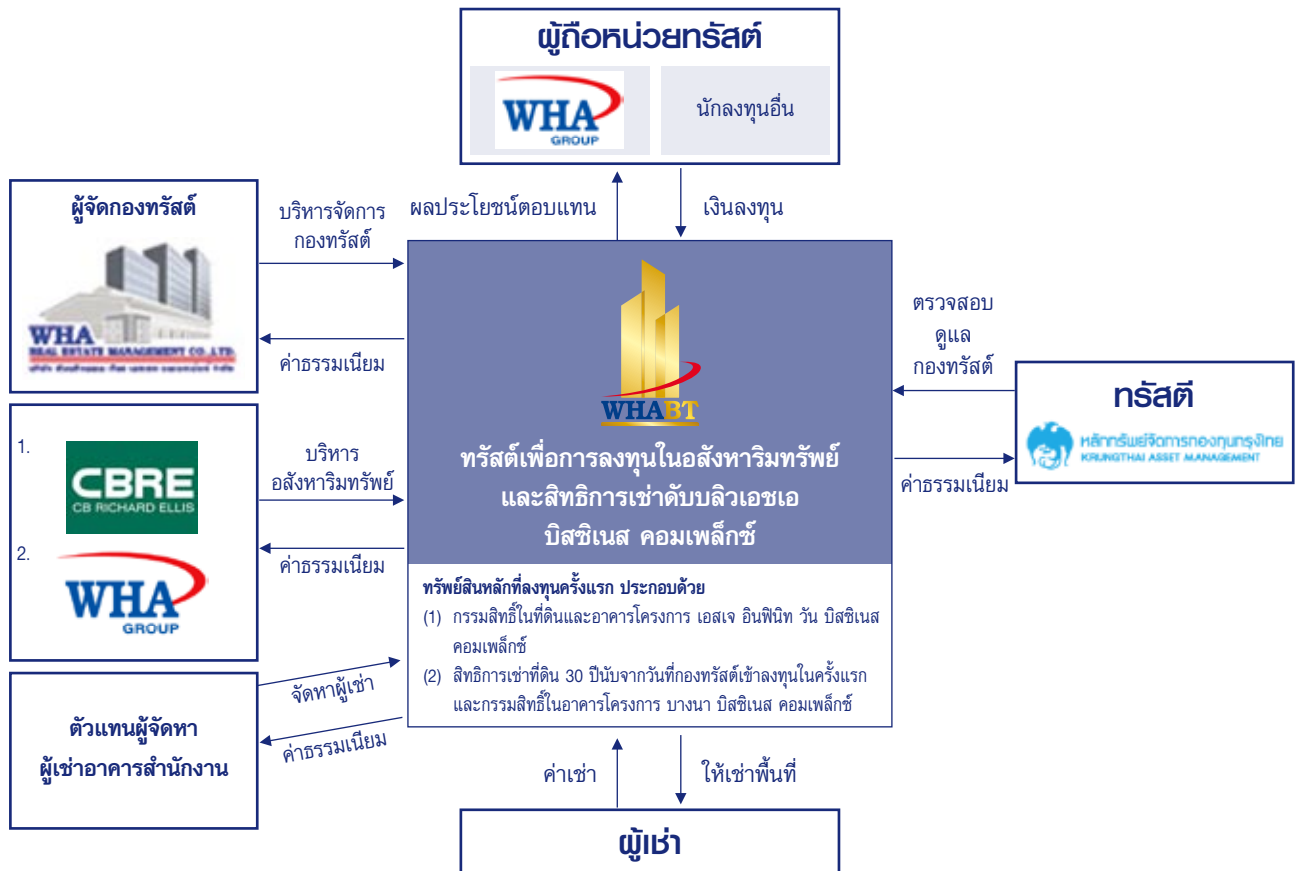
ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ไม่เกิน 0.75% ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

### 3 โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำให้ในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และติดตามดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัท รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นที่ดินและอาคารโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และการดำเนินงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับ การปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัท จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท จะว่าจ้าง บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และจะว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์สำหรับ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยหน้าที่หลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน จัดทำบัญชีรายรับจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ เป็นต้น ภายใต้นโยบายและการกำกับดูแลของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



## 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 การกำกับกำกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเข้าเท่านั้น 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

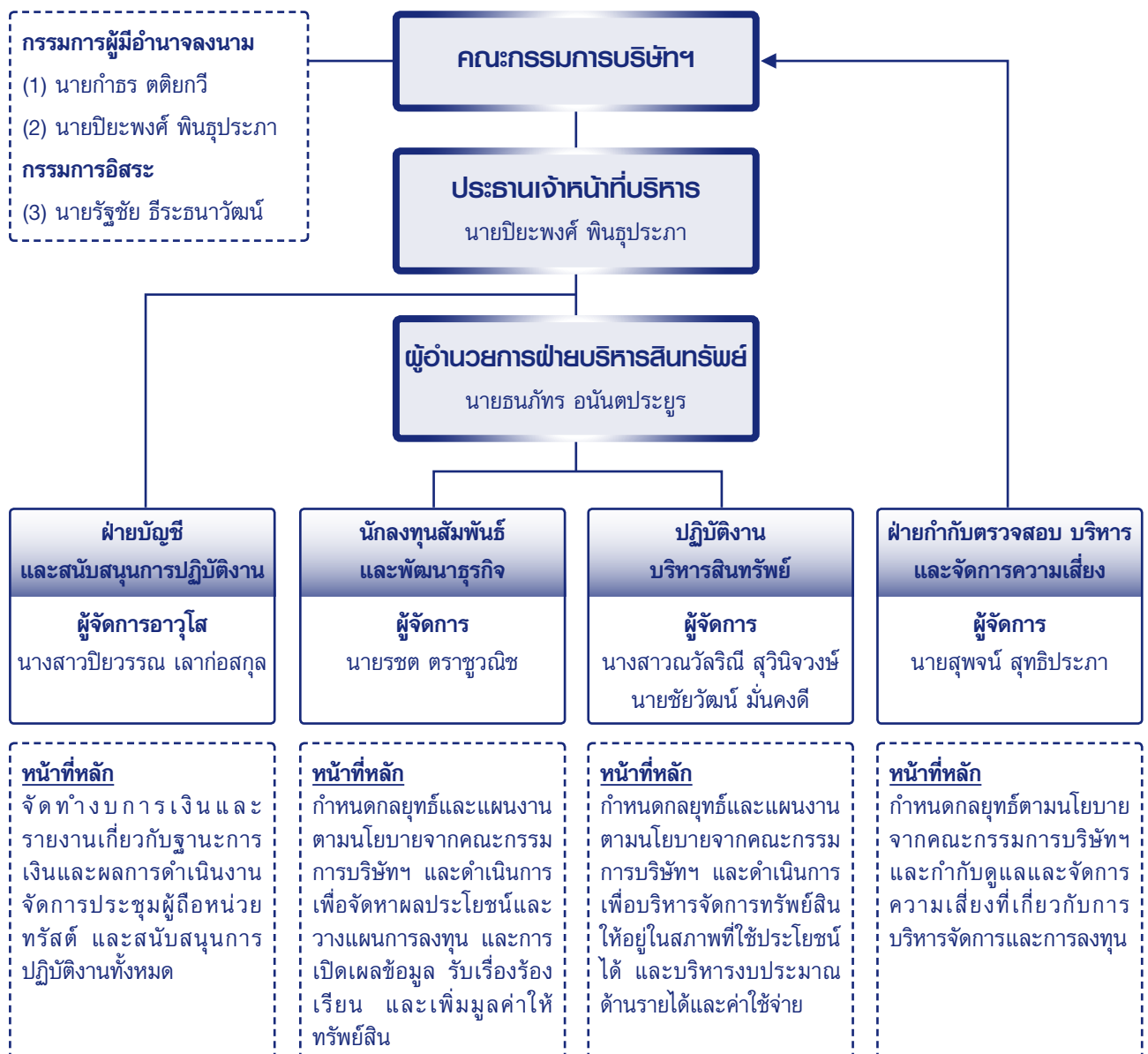
ชื่อบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115557007350
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ
โทรศัพท์	0-2753-3159
โทรสาร	0-2753-3527
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	(1) นายกำธร ตติยภิวิ (ประธานกรรมการ) (2) นายปิยะพงศ์ พิณรูประภา (กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) (3) นายรัฐชัย วีระธนาวัฒน์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายกำธร ตติยภิวิ 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 (อยู่ในระหว่างการโอนหุ้นตามขั้นตอนของกฎหมาย)	1	0.001%
3 นางสาวจิพร จารุกรสกุล	1	0.001%
4 นายปิยะพงศ์ พิณสุประภา	1	0.001%
<b>รวม</b>	<b>100,000</b>	<b>100%</b>

#### 4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



#### 4.4.1 คณะกรรมการบริษัทฯ

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

#### 4.4.2 ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายปิยะพงศ์ พินธุประภา	กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย City สหราชอาณาจักร	1. จัดการ จัดหา ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน 2. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน ในการพัฒนา โครงการใหม่ 3. วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน และนำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน
นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่าย บริหารสินทรัพย์	บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช	สำรวจ จัดการ จัดหา จัดซื้อ ประเมินคุณภาพ และศักยภาพอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี และสนับสนุนการปฏิบัติงาน	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาบัญชีและการเงิน) มหาวิทยาลัย Teesside University สหราชอาณาจักร	-
นายรัชต ตราชูณิช	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาบริหารงานและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย Heriot-Watt สหราชอาณาจักร	วิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้คำแนะนำ รวมถึงทำการสำรวจและวิเคราะห์ตลาด ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการติดต่อกับ ลูกค้าและกำหนดค่าบริการ
นางสาวณัฏฐิณี สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	บริหารและหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่ร้านค้าและที่พักอาศัยในกรุงเทพและ ต่างจังหวัด จัดทำแผนงบประมาณประจำปี และควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	วิทยาศาสตรบัณฑิต (สาขาเทคโนโลยีอุตสาหกรรม) มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต	บริหารจัดการงานซ่อมแซมบำรุงรักษา การบริหารอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และจัดทำแผนงบประมาณประจำปี
นายสุพจน์ สุทธิประภา	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช	-



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

- **กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์**

นายกัธธ ตติยกุล และนายปิยะพงศ์ พิณสุประภา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

- **ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

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

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

- (ข) คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ฅ) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
- (1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัท จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกล่าวคือ
- (1.1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (1.1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (1.1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (1.1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (1.1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์(ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (1.1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (1.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1.2.1) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
- (1.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
- (1.2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (1.2.2) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
- (1.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.2.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป 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) พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ได้รับข้างต้นด้วย
  - (2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ใน (ญ) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ 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 แห่งพร.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 หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระ



- (1.5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
  - (1.6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
  - (1.7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
  - (1.8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
  - (1.9) 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) ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ 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

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง องค์กรประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

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

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

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

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

บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในข้อนี้ให้มีความหมายตามมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ได้แก่

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

คำว่า “มีอำนาจควบคุม” หมายถึง การมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ

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

#### 4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

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

##### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)

กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

กรณีทรัพย์สินอื่น : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

##### ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)

ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

#### 4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง การลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

##### 4.6.1 หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความ ระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่ม เติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วย ทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจ ลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้ลำเอียงผิด
  - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรม และเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมี กรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะ ทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์อื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการ ของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดย สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการ ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
  - (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุม ภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบ การจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและ



เอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่  
ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่  
ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของ  
ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและ  
เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและ  
การจัดเก็บรายได้ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้าง  
ระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้นเพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผน  
ปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายในและ  
การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนิน  
ธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติ  
งานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้ง  
ผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติ  
ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้า  
ทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและ  
มีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไป  
อย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
    - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนใน  
อสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุน  
เพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
    - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน  
(การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนว  
ปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง  
คณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจน  
การประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนใน  
อสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง  
ด้วยทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่  
เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความ  
เสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหา  
ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง  
ทรัสต์
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้ว  
ของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความ  
ร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จ  
ลุล่วงไป

- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
    - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
  - (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
  - (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือร้องขอ
  - (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการหรือบริษัตนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
  - (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุน และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความเหมาะสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้า ประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

#### 4.6.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่น
- (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
  - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
  - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคลากรภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
  - (ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
  - (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
  - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
  - (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

- (7) จัดทำและเผยแพร่แผนการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของ ตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศ หรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศ ตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการ อนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และ ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของ ตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุง แล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่าย ประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่ จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 4.6.3 หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

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

- (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้
- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด



- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ให้ราคามีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด
  - (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
  - (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้ โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
- (2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น
  - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
  - (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
  - (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว

- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่างบเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อ ประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

#### การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

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

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มา และ ใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนา ดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) รายและ
  - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่เงินลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบโดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการลงทุนหากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

#### การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

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

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

- (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)

#### วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

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

#### 4.7 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

##### 4.7.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

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



ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับการดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง</li> <li>จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น</li> <li>ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร</li> <li>ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง</li> <li>การพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดแผนงานและกลยุทธ์ และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์</li> <li>วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น</li> <li>จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน</li> <li>วิจัยและศึกษาสภาพของการตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน</li> <li>ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์</li> <li>วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</li> <li>วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์</li> <li>กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย</li> <li>จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์</li> <li>ทำหน้าที่ในการขายอสังหาริมทรัพย์</li> <li>จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</li> <li>บริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์</li> <li>ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)</li> <li>ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ</li> <li>ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง</li> <li>ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ</li> <li>ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม</li> <li>จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น</li> <li>จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์</li> <li>ติดต่อและดูแลผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน</li> <li>ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น</li> <li>การควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> <li>การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> <li>งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง</li> </ul>

#### 4.7.2 จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

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

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย ดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ</li> <li>ระบบการควบคุมการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของพนักงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน</li> <li>ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน</li> <li>ระบบการดำเนินการกับข้อพิพาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> <li>ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing)</li> <li>ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report)</li> <li>ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> <li>ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการติดตามวิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์</li> <li>ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์               <ul style="list-style-type: none"> <li>การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร</li> <li>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์</li> <li>การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ</li> <li>การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์</li> </ul> </li> <li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์</li> <li>ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>ระบบควบคุมการปฏิบัติงานที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบควบคุมการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>ระบบการควบคุมการรับชำระรายได้และการชำระค่าใช้จ่าย</li> </ul>		

## 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) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อาคารสำนักงาน อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนา และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่ามีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงการทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญา และชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้ำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

#### 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.ด. 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 และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
  - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง

- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบ และสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มา และถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบ และสอบทานด้วย
- ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบ และสอบทานทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องการ

- (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



- หน้าทีของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์
  - การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
    - ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
    - การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
      - (2.1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอนุโลม
      - (2.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เหตุจำเป็น และสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
        - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
        - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

## 5.2 นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของกองทรัสต์ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

### 5.2.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
  - (2) ตั๋วเงินคลัง
  - (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงิน และดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
  - (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัท
  - (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
  - (6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- โดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงิน และดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภท และชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และกองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท 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

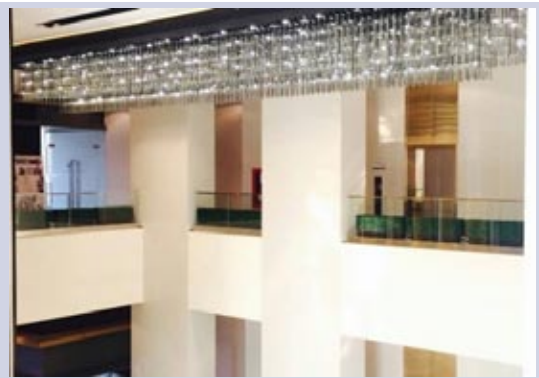
## 6 เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น



- ร้านแหลมเกต อินฟินิท ซึ่งเป็นอาหารบุฟเฟต์ ชิฟูดรายใหญ่ เข้าเซ็นสัญญาเช่ากับอาคารพื้นที่รวมมากกว่า 500 ตรม. ส่งผลให้บุคคลทั่วไปได้รู้จักอาคารมากขึ้น และทำให้รายได้ที่จอตกลงสำหรับผู้มาติดต่อสูงขึ้นตามลำดับ

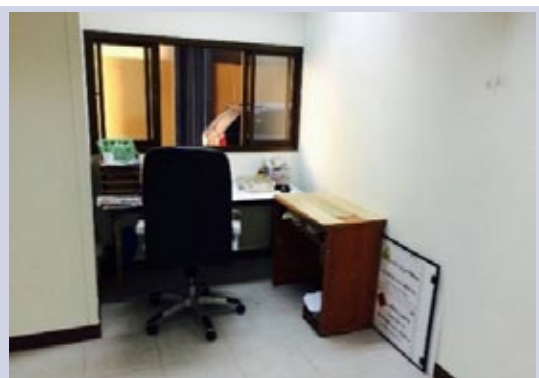
บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการปรับปรุงตกแต่ง ดูแล บำรุงรักษา ทรัพย์สินของอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมใช้งานอยู่เสมอ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

### งานปรับปรุงทรัพย์สินอาคาร



- ติดตั้งต้นไม้ปลอมบริเวณราวระเบียงชั้น 2 เพื่อป้องกันผู้ที่มาใช้บริการพึงระวังพร้อมกันนี้ยังเป็นการตกแต่งสถานที่ให้สวยงามยิ่งขึ้นอีกด้วย

### บำรุงดูแลทรัพย์สินอาคาร



- ปรับปรุงห้องพนักงานรักษาความปลอดภัย ซึ่งอยู่บริเวณจุดขนถ่าย และนำของเข้า-ออก ด้านหลังอาคาร ทำให้การควบคุมดูแล รักษาความปลอดภัยเป็นไปอย่างเรียบร้อย

7 รายละเอียดการรับยืมที่ลงทุน

7.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		ลักษณะ การเข้า ลงทุน	จำนวน ที่จอดรถ (คัน)
					เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน		
1	ถนนวิภาวดีรังสิต	การลงทุนครั้งแรก	เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	21,736.93*	5345 5346 5347 5348 5349 9764 13422 (เดิม 24369) 13423 (เดิม 24370)	349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	0 0 0 0 0 0 0 0	1 1 2 2 2 2 0 0	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	330
2	ถนนบางนา-ตราด	การลงทุนครั้งแรก	บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	8,578*	133775	333, 333/1-8 หมู่ที่ 13 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	1	1	สิทธิการเช่า	89
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด				30,314.93*			4	2		419

\*ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2561

### 7.1.1 ข้อมูลโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง : ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ระยะทางโดยประมาณ :

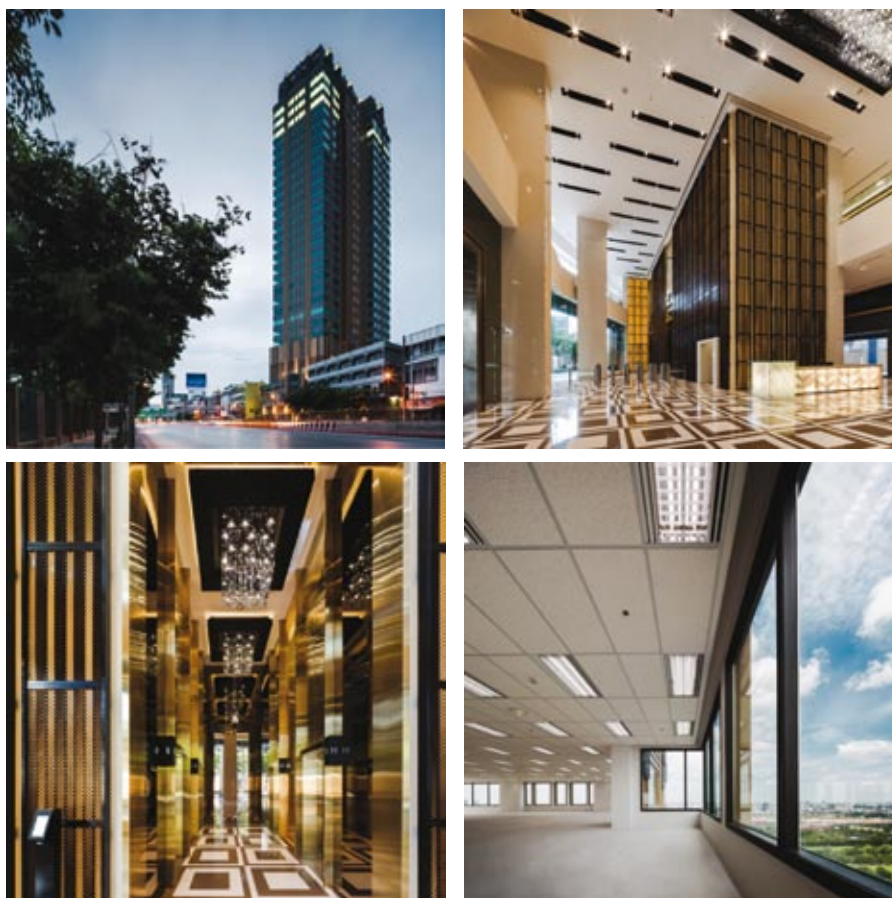
รถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีสยามและ รถไฟฟ้าหมอชิต และ รถไฟฟ้าหมอชิต	800 เมตร
ทางพิเศษศรีรัช (บางโคล่-แจ้งวัฒนะ)	3.5 กิโลเมตร
ทางพิเศษศรีรัช (ดินแดง-มักกะสัน)	5.8 กิโลเมตร
สนามบินสุวรรณภูมิ	31.0 กิโลเมตร

แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์





ภาพแสดงพื้นที่โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์



สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า และอัตราการเช่าพื้นที่จำแนกตามประเภทพื้นที่เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2561) รวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าแทนให้แก่กองทรัสต์)

สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่

(ร้อยละ)	
อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า (ณ วันที่ 31 มี.ค. 2561)	89.69
อัตราการเช่าพื้นที่จากการที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า	0.75
<b>อัตราการเช่าพื้นที่รวม</b>	<b>90.44</b>
อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่ว่าง	9.56

ข้อมูลผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า 10 อันดับแรก จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของทรัพย์สิน และนับรวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2561)

บริษัท	พื้นที่เช่า โดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของ พื้นที่เช่า
สถาบันคุ้มครองเงินฝาก	2,787	14.29%
บริษัท อินทัช โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	1874	9.61%
บริษัท พีทีที ดิจิตอล โซลูชั่น จำกัด	1230	6.31%
บริษัท ทรีกีดดีไฟฟ์ จำกัด (มหาชน)	936	4.80%
บริษัท ทรี แอนด์ พับลิชชิง จำกัด	933	4.78%
บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)	929	4.76%
บริษัท เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	914	4.68%
บริษัท นครหลวง แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	758	3.89%
แหลมเกต อินฟินิตี	627	3.22%
บริษัท กรุงเทพ ลุ่มพินี เซ็นเตอร์ จำกัด	606	3.11%

### 7.1.2 ข้อมูลโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

#### ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ถนนบางนา-ตราด กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

#### ระยะทางโดยประมาณ :

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

#### แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



ภาพแสดงรายละเอียดโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



สรุปสถานะอัตรการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า และอัตรการเช่าพื้นที่จำแนกตามประเภทพื้นที่เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2561) รวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าแทนให้แก่กองทรัสต์)

สรุปสถานะอัตรการเช่าพื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตรการเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า (ณ วันที่ 31 มี.ค. 2561)	72.51
อัตรการเช่าพื้นที่จากการที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า	27.49
<b>อัตรการเช่าพื้นที่รวม</b>	<b>100.0</b>
อัตรการเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่ว่าง	0.0

7.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาสอบทานการประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน ในทรัพย์สินโดยรวมของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบ ในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ ประเภท	ปี 2561*		ปี 2560**	
		ราคาประเมินตาม โครงสร้างของทรัสต์ ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธี คิดต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)	ราคาประเมินตาม โครงสร้างของทรัสต์ ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธี คิดต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)
โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	2,147	1,949.35	2,100	1,864.35
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่าที่ดินและ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	294	204.962	300	211.51
รวม		2,441	2,154.312	2,400	2,075.86

ที่มา : บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด

หมายเหตุ : \* ราคาประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม 2561

\*\* ราคาประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม 2560

### วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าโดยบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัดได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์  
ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

### สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### 1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	ปี 2561	ปี 2560
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
อัตราการเติบโตของอัตรา ค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10% ทุก 3 ปี	
อัตราการเข้าพื้นที่	<b>พื้นที่สำนักงาน</b> อัตราการเข้าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 90 และปีที่ 2 เท่ากับร้อยละ 92.5 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับ ร้อยละ 95 <b>พื้นที่ร้านค้า</b> อัตราการเข้าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 85 และปีที่ 2 เท่ากับร้อยละ 90 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับ ร้อยละ 95	
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 19 ของรายได้รวม	
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม	
อัตราส่วนลด	ร้อยละ 9.00	
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.00	

## 2) โครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	ปี 2561	ปี 2560
	บริษัท กรุงเทพประเมิณราคา จำกัด	
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)	
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)	
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10% ทุก 3 ปี	
อัตราการเช่าพื้นที่	ในปีที่ 1-3 อัตราการเช่าเท่ากับร้อยละ 80 ตั้งแต่วันที่ 4 เป็นต้นไป โดยอัตราของการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ปีที่ 4-25 อัตราการเช่าเท่ากับร้อยละ 85 และในปีที่ 26 ถึงสิ้นสุดสิทธิการเช่าอัตราการเช่าเท่ากับร้อยละ 80	
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 1 ของรายได้รวม	
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 4 ของรายได้รวม	
อัตราส่วนลด	ร้อยละ 11.00	

### คำอธิบายเพิ่มเติม

**อัตราคิดลด (Discount Rate)** การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้า
- ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสภาวะเศรษฐกิจ

**อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)** การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

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

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้สะท้อนผลตอบแทน และความเสี่ยงต่างๆ



## 8 รายละเอียดเอกสารกรมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

### 8.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

#### 8.1.1 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ไม่มี -

#### 8.1.2 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

- ไม่มี -

### 8.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

#### 8.2.1 วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 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 วันสิ้นรอบบัญชีนั้น

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"> <li>- วงเงินที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 505 ล้านบาท เพื่อการลงทุนซื้อทรัพย์สินหลักครั้งแรก และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ</li> <li>- วงเงินที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียนประเภทต่างๆ รวมถึง วงเงินเบิกเกินบัญชี (O/D) จำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน</li> </ul>
ประเภทอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- วงเงินที่ 1: ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR - ร้อยละ 1.5</li> <li>- วงเงินที่ 2: ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MOR - ร้อยละ 2.0</li> </ul> <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

<p><b>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้</b></p>	<p>วงเงินที่ 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลารวมไม่เกิน 12 ปี เว้นแต่กรณีที่มีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนดหรือกรณีตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยได้รับการยกเว้นการชำระคืนเงินต้นในช่วง 5 ปีแรก และชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</li> </ul> <p>วงเงินที่ 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลารวมไม่เกิน 12 ปี โดยมีการพิจารณาพบทวงวงเงินหรือต่อระยะเวลาทุกปี รายละเอียดการชำระคืนและกำหนดชำระคืนทั้งจำนวน ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
<p><b>หลักประกันการกู้ยืม</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การจำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก</li> <li>2. การโอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดิน และการจำนองสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก</li> <li>3. การโอนสิทธิในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ที่ได้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวและผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือลักษณะอื่นใดที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้กำหนด</li> <li>4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้าตามที่คู่สัญญาจะกำหนด</li> <li>5. ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับสัญญาตกลงกระทำการ</li> <li>6. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาบริหารจัดการอาคาร เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ สัญญาแต่งตั้งตัวแทนแต่เพียงผู้เดียว โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ/หรือสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการบางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์</li> <li>7. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝาก</li> <li>8. หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
<p><b>ข้อตกลงหลักของผู้กู้</b></p>	<p>ข้อตกลงหลักต่างๆของผู้กู้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ข้อปฏิบัติทางการเงินตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</li> <li>2. จะไม่ก่อการผูกพันทางการเงินใดๆ</li> <li>3. จะไม่ก่อการผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้</li> <li>4. ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี และมีขนาดพื้นที่มากกว่า 900 ตารางเมตรผู้กู้จะต้องปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>5. ดัชนีบลูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท จะดำรงสัดส่วนการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร่วมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ออกและเสนอขาย ตลอดระยะเวลาของสัญญาเงินกู้</li> <li>6. กรณีที่ผู้กู้คิดสัญญาในสัญญาเงินกู้อื่นใดกับผู้ให้กู้อื่น ให้ถือว่าเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ด้วย</li> <li>7. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 35 บริษัท ดัชนีบลูเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดอายุสัญญาเงินกู้</li> <li>8. ดัชนีบลูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท ดัชนีบลูเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดที่ชำระแล้วของบริษัท ดัชนีบลูเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตลอดอายุสัญญาเงินกู้</li> <li>9. การจำหน่ายสินทรัพย์ใดๆ จะต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</li> <li>10. สัดส่วนการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</li> <li>11. ข้อตกลงอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้</li> </ol>
<p><b>ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</b></p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนหนี้ที่ชำระก่อนครบกำหนด และอาจมีค่าใช้จ่ายอื่นใดอีกหากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดไม่ตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้</p>

อย่างไรก็ดี เว้นแต่ในกรณีที่มีประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ ประกาศกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกเหนือจากการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ ในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ผู้จัดการทรัสต์เห็นสมควรและก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยกระบวนการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนั้นจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ นโยบายการลงทุนในอนาคต เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด และเป็นการลงทุนเพื่อประโยชน์ของทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีจำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 จำนวน 505 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ร้อยละ 19.27 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

## 9.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

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

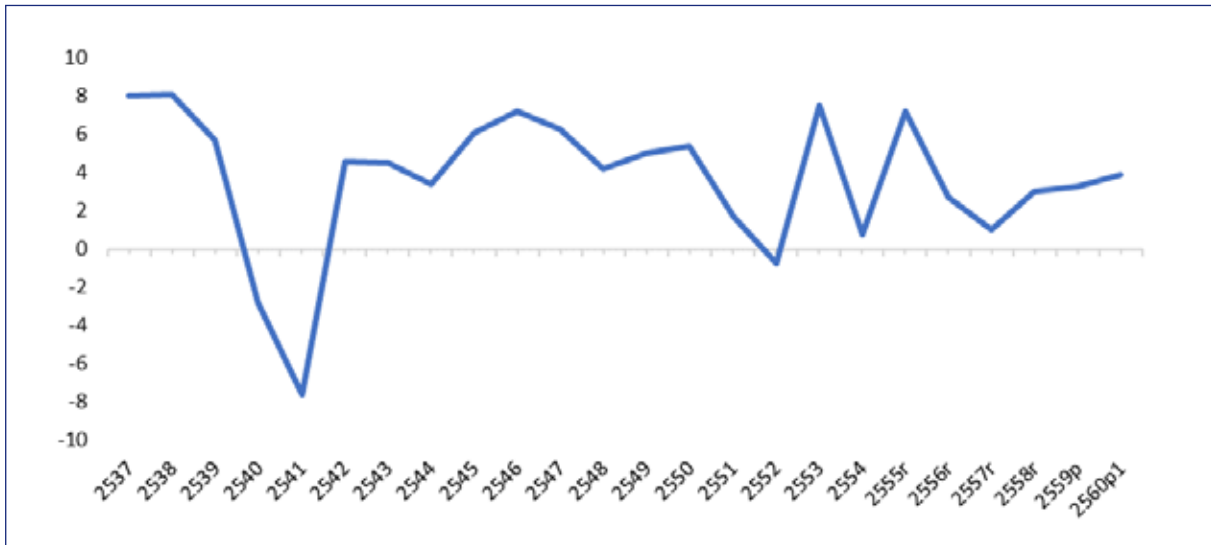


## 10 ภาพรวมของภาวะตลาดของสำนักงานให้เช่าจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### 10.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ปี 2537 - 2560

แผนภาพ 1: อัตราการเติบโตผลิตภัณฑ์



r = revised

p = preliminary based annual figure

p1 = without annual figure

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDB)

ในปี 2560 นั้นเศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.9 มีอัตราการเติบโตสูงกว่าปีก่อนที่ร้อยละ 3.3 โดยมีการส่งออกสินค้า และการท่องเที่ยวเป็นปัจจัยหนุนเศรษฐกิจไทยเติบโต ซึ่งการส่งออกนั้นมีการเติบโตกว่าร้อยละ 5.6 อีกทั้งภาคการผลิตทั่วโลกมีเติบโตสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ความต้องการสินค้าอุตสาหกรรมหลักจากไทยขยายตัวสูงขึ้น ในขณะที่เดียวกัน ภาคการท่องเที่ยวก็เป็นอีกแรงสนับสนุนการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่เติบโตกว่าร้อยละ 20 โดยเฉพาะจำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 67 ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนยังถูกขับเคลื่อนด้วยผู้มีรายได้สูงเป็นหลัก โดยการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวได้ร้อยละ 3.5 และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวได้ที่ร้อยละ 2.4

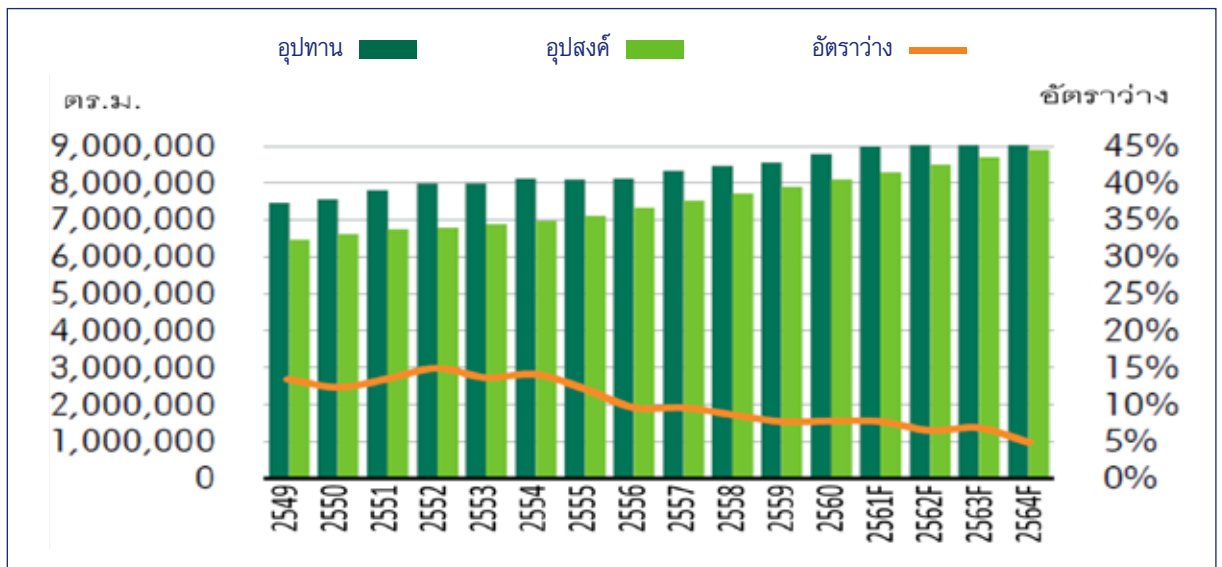
### 10.2 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานมีแนวโน้มที่ดี จากอุปทานพื้นที่เช่าที่มีอยู่อย่างจำกัด โดยส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากตลาดยังมีอุปสงค์เข้ามาอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับอุปทานของอาคารสำนักงานโครงการใหม่ๆ ที่ยังเติบโตไม่มากนัก ซึ่งความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่านั้นมาจากทั้งบริษัทไทยและบริษัทข้ามชาติที่เข้าตั้งสำนักงานในไทย

#### อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

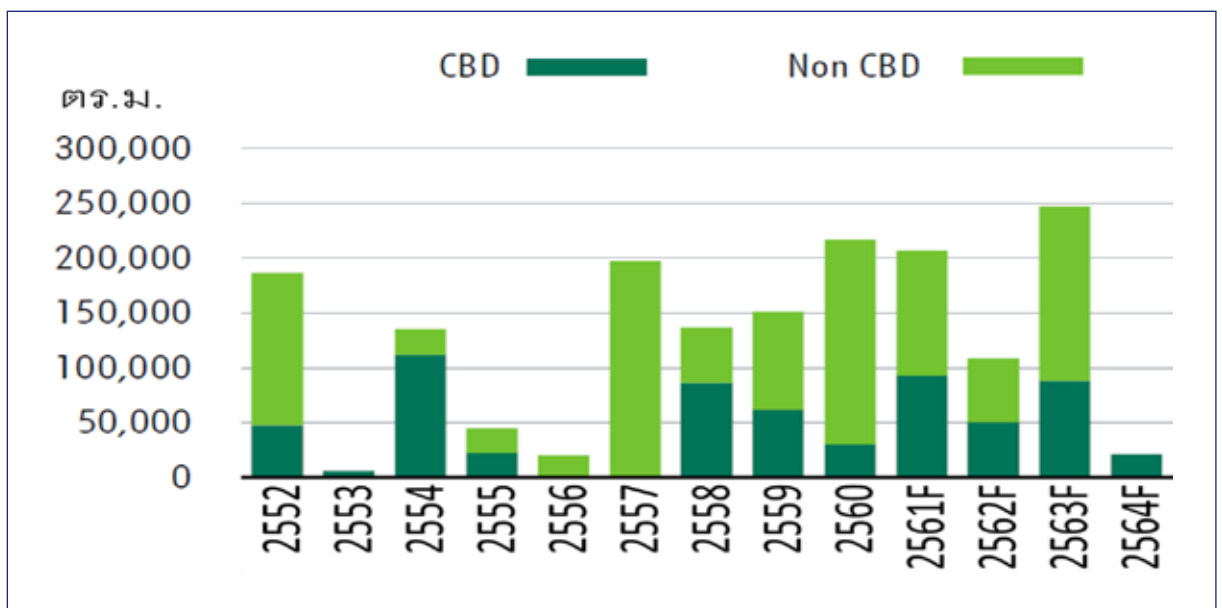
ณ สิ้นปี พ.ศ. 2560 พื้นที่อาคารสำนักงานมีจำนวนประมาณ 8.78 ล้านตารางเมตรเพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณ 220,000 ตารางเมตรหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 โดยในปี 2560 นั้นมีอาคารสำนักงานสร้างเสร็จและเปิดดำเนินงาน เช่น จี ทาวเวอร์ North Wing, เกษร ทาวเวอร์, ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค, เอ็ม ทาวเวอร์, เอสซี ทาวเวอร์, เฟิร์ล แบงก์ค็อก และคอลโม ออฟฟิศ

แผนภาพ 2: อุปสงค์ อุปทาน และอัตราว่างของอาคารสำนักงานให้เช่า ปี 2549 - 2564



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

แผนภาพ 3: อุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าจำแนกโดยทำเล

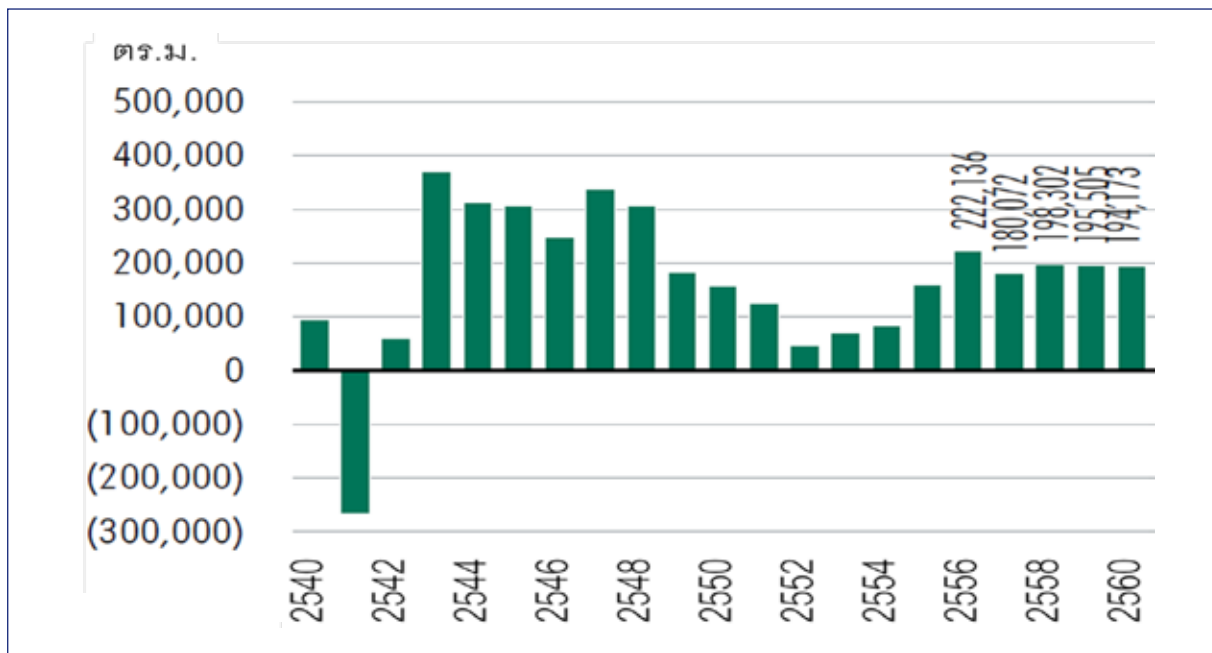


ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

### อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

อัตราการเช่า ณ ปัจจุบันมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 92.2 โดยที่อัตราการเช่าของอาคารสำนักงานเกรดเอในศูนย์กลางย่านธุรกิจอยู่ที่ร้อยละ 92.5 ขณะที่อัตราการเช่าของอาคารสำนักงานเกรดเอนอกศูนย์กลางย่านธุรกิจอยู่ที่ร้อยละ 94.1 โดยมีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 194,200 ตารางเมตร

แผนภาพ 5: อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2540 - 2560

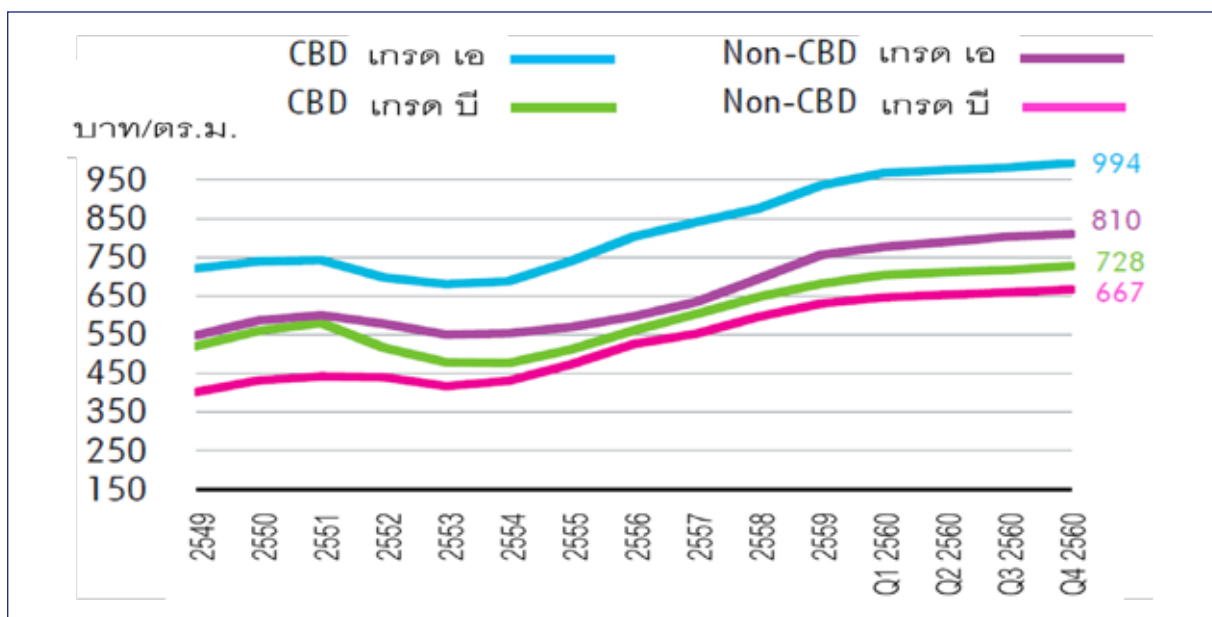


ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

แผนภาพ 5: อัตราค่าเช่าจำแนกโดยทำเลและเกรด

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2560 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในตลาดอาคารสำนักงานที่เกรดเอในศูนย์กลางย่านธุรกิจอยู่ที่ 994 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนสูงถึงร้อยละ 4.3 โดยอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานที่เกรดเอนอกศูนย์กลางย่านธุรกิจมีการเติบโตสูงที่สุดที่ร้อยละ 5.2 อยู่ที่ 810 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

อาคารสำนักงานเกรดบีในศูนย์กลางย่านธุรกิจมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 728 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 จากปี 2559 ขณะที่อาคารสำนักงานเกรดบีนอกศูนย์กลางย่านธุรกิจมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 667 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

### แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี พ.ศ. 2560 ค่าเช่าปรับตัวสูงขึ้นในขณะที่ความต้องการใช้พื้นที่ยังทรงตัวจากปีที่แล้วโดยมีอุปสงค์อยู่ที่ 194,200 ตร.ม. และในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2561 ถึง พ.ศ. 2564 มีพื้นที่ 584,000 ตร.ม.อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ตามที่รายงานจาก ซีบีอาร์อี นั้นมองว่าความต้องการใช้พื้นที่จะไม่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในอนาคต สภาพตลาดนั้นขึ้นอยู่กับทำเลแต่ละที่มีอุปทานใหม่เข้ามา แม้ว่าตลาดทั้งหมดจะถูกขับเคลื่อนด้วยอุปสงค์และอุปทานโดยรวม แต่ทำเลแต่ละแห่งจะได้รับผลกระทบจากสภาวะอุปสงค์และอุปทานในบริเวณนั้น

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นมีที่ดินที่พร้อมพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าประมาณ 2 ล้านตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่เหล่านั้นยังไม่เริ่มก่อสร้าง โดยสภาพตลาดในอนาคตหลังจากปี 2564 จะขึ้นอยู่กับช่วงเวลาโครงการใหม่สร้างเสร็จ

## 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 สิ้นงวดเวลาที่กำหนดในแต่ละปี หากกำไรจากการดำเนินงานตามจริงจากสินทรัพย์ขั้นใด ต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำซึ่ง ดัชนีบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันไว้กับกองทรัสต์ ดัชนีบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับผิดชอบและชำระส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามงวดการจ่ายและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ

โดยกำไรจากการดำเนินงานข้างต้น หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าที่จอดรถยนต์ ค่าบริการอื่นๆ เป็นต้น ตามบัญชีที่ปรากฏในงบรายได้รวมของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ไม่รวมดอกเบียเงินฝากธนาคาร ดอกเบียรับอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดนัด และ กำไรจากการนำเงินทุนไปลงทุน ปรับปรุงด้วยการหักจำนวนเงินรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ หรือโครงการบางนาที่ผู้เช่าผิดนัดชำระและการรับรู้รายได้เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ 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 ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการรับและดำรงหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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) ค่าเผื่อนี้จะสูญ และ (8) ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ สำหรับโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เท่านั้นและตราบเท่าที่ดัชนีบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ตามที่นิยามไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์) ซึ่งดัชนีบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการดังกล่าวตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

## 12 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

### นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 12.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)

- 12.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 12.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

#### ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ในรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

- 12.4 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

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

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไปสำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

## 12.5 ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 12.5.1 ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัพย์สินของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัพย์สินเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
- 12.5.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน หรือ
  - (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ
- 12.5.3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละสิบ (10) หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินประเภทบุคคลธรรมดา
- 12.5.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัพย์สิน หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- 12.5.5 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

### การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2559

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัพย์สิน (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	3 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2558	15 มีนาคม 2559	0.0959	0.0101	0.1060
2	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2559	24 มิถุนายน 2559	0.0138	0.1407	0.1545
	<b>รวม</b>		<b>0.1097</b>	<b>0.1508</b>	<b>0.2605</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2559	25 สิงหาคม 2559	0.1405	0.0140	0.1545
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2559	25 พฤศจิกายน 2559	0.1315	0.0230	0.1545
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2559	28 กุมภาพันธ์ 2560	0.1345	0.0200	0.1545
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2560	23 มิถุนายน 2560	0.1434	0.0200	0.1634
	<b>รวม</b>		<b>0.5499</b>	<b>0.0770</b>	<b>0.6269</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2560	23 สิงหาคม 2560	0.1460	0.0140	0.1600
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2560	22 พฤศจิกายน 2560	0.1325	0.0220	0.1545
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2560	23 กุมภาพันธ์ 2561	0.1320	0.0220	0.1540
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2561	20 มิถุนายน 2561	0.1325	0.0240	0.1565
	<b>รวม</b>		<b>0.5430</b>	<b>0.0820</b>	<b>0.6250</b>
	<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>1.2026</b>	<b>0.3098</b>	<b>1.5124</b>

## 13 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	10.50%	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	<b>อัตราพื้นฐาน ประกอบด้วย</b> <b>ค่าธรรมเนียม 2 ส่วนคือ:</b> 1. อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุน ของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวม มูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไป ในภายหลัง และ (ข) ราคาทุน ของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิ การเช่า (Leasehold) ที่นำมา คำนวณค่าธรรมเนียมจะคิด เฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิ การเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น 2. อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของ มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน ตราสารทางการเงิน และ/หรือ เงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	<b>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์</b> <b>(Acquisition fee)</b> ภาระหนี้สินของบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้มาของกองทรัสต์ <b>ภาระหนี้สินอื่น</b> ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้มาของกองทรัสต์ <b>ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์</b> <b>(Disposal Fee)</b> ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	0.75%	<b>ประกอบด้วยค่าธรรมเนียม</b> <b>2 ส่วนคือ</b> 1. อัตราไม่เกิน 0.3% ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของ ทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวม มูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไป ในภายหลัง และ (ข) ราคาทุน ของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิ การเช่า (Leasehold) ที่นำมา คำนวณค่าธรรมเนียมจะคิด เฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิ การเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น 2. อัตราไม่เกิน 0.25% ต่อปีของ มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน ตราสารทางการเงิน และ/หรือ เงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	-	-



ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.5% <sup>1</sup>	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุน จดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ 1. ค่าบริหารจัดการโครงการ และ 2. ค่าพนักงาน หรือบุคลากรเฉพาะ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ โครงการดังกล่าว	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ <sup>2</sup>	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	-	-
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจาก การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถ ให้สินเชื่อได้	-	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
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงิน กู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะ เดียวกัน	เป็นไปตามที่ตกลง กับธนาคาร	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง

<sup>1</sup> อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

<sup>2</sup> โปรดพิจารณาสรุปลักษณะสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่ 2 ข้อสรุป 2.7 สรุปลักษณะสำคัญของสัญญา ทั้งนี้ สาระสำคัญของสัญญา อาจมีการปรับเปลี่ยน เมื่อมีการจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในแต่ละรอบระยะเวลา

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)
ค่าใช้จ่ายในการดูแล ซ่อมแซมบำรุงรักษา และ/หรือปรับปรุงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และตกแต่งหรือจัดแบ่งพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำออกหาประโยชน์หรือให้เช่า	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าบริการและควบคุมงานก่อสร้าง ซ่อมแซม บำรุงรักษา และ/หรือปรับปรุงหรือพัฒนา และตกแต่งหรือจัดแบ่งพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	0.75%	ตามที่จ่ายจริง			
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดมทุน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการจัดทำ จัดส่งเอกสารประกอบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 1. ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	-	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
2. ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ากำจัดแมลง ค่าทำสวน ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
3. ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
4. ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวนสาร ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	0.05%	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)
5. ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่ นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
6. ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการ ลงบัญชีของทรัสต์	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
7. ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการ เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้น จากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการ ดำเนินการดังกล่าว	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
8. ค่าภาษี รวมถึง ค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีป้าย และ ค่าภาษีอื่นๆ 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 เช่น ค่าใช้จ่ายในการ จำหน่าย หรือ โอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
12.ค่าภาษี ค่าใช้จ่าย ค่านายหน้า หรือค่าธรรมเนียมและอากร แสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อ ขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ การประมูลขายทรัพย์สินของ กองทรัสต์ หรือทรัพย์สินอื่นของ กองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย หลักทรัพย์ และจะถูกหักจาก ค่าขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายและ ค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ หรือขายอสังหาริมทรัพย์ การประมูลขายทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการโอน หลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
13.ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อ การตรวจสอบประมาณการ งบกำไรขาดทุน และค่าใช้จ่าย จัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
14.ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อ หน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียม ธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการคืนเงินค่าซื้อ หน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อในกรณี ที่จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อ มากกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ เสนอขาย (ถ้ามี)	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
15.ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ในกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการ จัดเตรียมและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	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)
16. ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่ง เอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
17. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตาม ทวงถามหรือการดำเนินการตาม กฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายใน การดำเนินคดีในศาลเพื่อรักษาสีทธิ ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้อง กับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
18. ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายและ ค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง การดำเนินงานของกองทรัสต์ การให้คำแนะนำทางกฎหมายแก่ กองทรัสต์ในกรณีต่างๆ การจัด เตรียมเอกสารและรายงาน การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าว ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้น ทรัสต์ผ่าน ช่องทางต่างๆ และ ระบบเผยแพร่ข่าวของตลาด หลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือ บอกกล่าวทวงถามและเอกสาร ทางกฎหมายต่างๆ ของกองทรัสต์ การจัดเตรียม แก๊ซ เพิ่มเติม เอกสารและสัญญาต่างๆ ของ กองทรัสต์ รวมถึง สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์และการบริหารทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่าย ในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายใน การยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายใน การดำเนินคดีทางศาล	-	-	-	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 ทดแทนความเสียหายแก่บุคคล ภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียน ต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น					
19. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อ ได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
20. ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคล ภายนอกสำหรับความเสียหาย ที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจาก การดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหม ทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรมธรรม์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
21. ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
22. ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และ ผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่าง การชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึง 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 รวมตลอดจนค่าใช้จ่ายและ ต้นทุนอื่นใดตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด ให้เป็นภาระของกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายและต้นทุน อื่นใดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เป็น ภาระของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
24. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ของกองทรัสต์ และดูแลเว็บไซต์	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

## 14 รายงานความเห็นของทรีสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย  
KRUNGTHAI ASSET MANAGEMENT

### รายงานความเห็นของทรีสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นทรีสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรีสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรีสต์ของทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรีสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรีสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรีสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรีสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรีสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรีสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)



(นายไพรัช มีคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

1 มิถุนายน 2561

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจัดการทรีสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149 , 6151 , 6446



15 ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนั้นมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และดับเบิลเอเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่ดับเบิลเอเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ยังมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทยา จากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว มีดังนี้

ลักษณะของรายการระหว่างกัน		ความจำเป็น	ความสมเหตุสมผล
ระหว่างกัน		ความจำเป็น	ความสมเหตุสมผล
<p>1. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ออกหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>ผู้ออกหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p> <p>1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น</p> <p>เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา บีซีทีเนส คอมเพล็กซ์</p>	<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p> <p>- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>โดยดบบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>- เป็นผู้มีส่วนควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา บีซีทีเนส คอมเพล็กซ์ ของกองทรัสต์</p>	<p>ความจำเป็นด้านราคาและเงื่อนไข</p>	<p>ความจำเป็นด้านราคาและเงื่อนไข</p> <p>ความสมเหตุสมผล</p>

ลักษณะของรายการระหว่างกัน		ความสัมพันธ์	ความจำเป็น ความสมเหตุผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
1.2	<p>ดับเบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระเงินให้เป็นค่าเช่าแก่ กองทรัสต์สำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ในกรณีที่พักสำนักงานบน ชั้น 21 - 24 ของอาคารไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ได้เช่า</p>	<p>บริษัท ดับเบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับเบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกัน คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เป็นผู้ถือหุ้นจำนวนควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เป็นผู้บริหารหรือสหรัพย์โครงการ</li> </ul> <p>บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ของกองทรัสต์</p>	<p>เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในการได้รับค่าเช่าของโครงการดังกล่าว ตามสัญญาตกลงการทำ การ ดับเบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ดังกล่าว บนชั้น 21 - 24 คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 3,742 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุนในทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำ สัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับกองทรัสต์</p>	<p>ดับเบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จ่ายค่าเช่าโครงการ เอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับ อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่ารายอื่นที่มีขนาดพื้นที่เช่า ใกล้เคียงกัน และใกล้เคียงกับอัตราตลาดของค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่อาคาร สำนักงานในบริเวณดังกล่าว นอกจากนี้ ระยะสัญญา 3 ปี ยังเป็นเงื่อนไข การเช่าตามปกติของอุตสาหกรรม</p>
1.3	<p>ดับเบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระเงินค่าเช่าแก่กองทรัสต์ สำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ในกรณีที่พักสำนักงานบนชั้น 5 (บางส่วน) ชั้น 6 และชั้น 7 ของอาคาร ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ ได้เช่าลงทุน</p>	<p>บริษัท ดับเบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับเบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกัน คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เป็นผู้ถือหุ้นจำนวนควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เป็นผู้บริหารหรือสหรัพย์โครงการ</li> </ul> <p>บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ของกองทรัสต์</p>	<p>เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการได้รับค่าเช่าของ โครงการดังกล่าว ตามสัญญาตกลงการทำ การ ตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน ดับเบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงตกลงชำระค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับโครงการดังกล่าวในชั้นที่ 5 (บางส่วน) ชั้น 6 และชั้น 7 ของอาคาร คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 2,578 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน ครั้งแรก หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว กับกองทรัสต์</p>	<p>ดับเบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จ่ายค่าเช่าโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ตลาดสำหรับพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณดังกล่าว นอกจากนี้ ระยะสัญญา 3 ปี ยังเป็นเงื่อนไขการเช่าตามปกติของอุตสาหกรรม</p>



## 2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

<p>2.1 กองทรัสต์ ว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและความช่วยเหลือในการบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยในปัจจุบันดำเนินการบริหารกองทรัสต์ WHART</p>	<p>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและความช่วยเหลือในการบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยในปัจจุบันดำเนินการบริหารกองทรัสต์ WHART</p> <p>- กรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะประกอบไปด้วยอัตราพื้นฐาน อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้</p> <p>1) อัตราพื้นฐาน ประกอบด้วยค่าธรรมเนียม 2 ส่วน คือ (1) อัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และ (ข) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และ (2) อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน และ</p> <p>2) อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>- กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>- กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ</p> <p>3) อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์</p>	<p>อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่เรียกเก็บเป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์อื่นๆ ในตลาดหลักทรัพย์ จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุสมผล</p>
---	--	--	--	--

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรัสต์ฯ”) แสดงฐานะการเงิน และรายละเอียดเงินลงทุนของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของบริษัทประกอบด้วย

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

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b></p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน และข้อที่ 8 เรื่อง เงินลงทุนตามราคายุติธรรม</p> <p>ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มียอดคงเหลือจำนวน 2,441 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.16 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.4</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะการวัดมูลค่ารายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้การประเมินจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน และอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของบริษัทผู้ประเมินราคา และตรวจทานคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระ โดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้</li> <li>• กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โดยประมาณการจากรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิ</li> <li>• อัตราการเติบโตของรายได้ โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตและเอกสารเกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด ซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้</li> </ul>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• อัตราการให้เข้าพื้นที่ โดยตรวจสอบกับอัตรา การให้เข้าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต ซึ่งอัตรา ดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้</li> <li>• อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรม เดียวกัน และอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้</li> </ul> <p>ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสด ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ที่มี กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า คำนวณด้วยอัตราคิดลด และ ตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี</p> <p>จากการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และ การใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วงที่ยอมรับได้</p>

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึง งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้ง ที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้อง สื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงาน  
ต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงาน  
ต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่อง  
ต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเชิงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ



- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด



ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

22 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบดุล

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุนในปี พ.ศ. 2561 :			
2,441 ล้านบาท และ พ.ศ. 2560 : 2,401 ล้านบาท)	8	2,441,000,000	2,400,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	92,355,202	71,560,903
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10	9,359,291	21,114,282
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	11	33,349,143	46,202,825
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		5,187,453	3,553,621
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		35,258,109	40,572,365
สินทรัพย์อื่น		3,795,766	3,489,021
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>2,620,304,964</b>	<b>2,586,493,017</b>
<b>หนี้สิน</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		797,808	954,028
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		39,064,236	34,704,242
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	12	495,245,019	494,395,143
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		16,100,518	12,917,526
หนี้สินอื่น		773,908	810,871
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>551,981,489</b>	<b>543,781,810</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>2,068,323,475</b>	<b>2,042,711,207</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	1,962,268,400	1,978,024,400
กำไรสะสม	13	106,055,075	64,686,807
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>2,068,323,475</b>	<b>2,042,711,207</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.2392	10.1124
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายปี (หน่วย)		202,000,000	202,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์**  
**งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**  
**ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561**

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ราคายุติธรรม
		บาท	บาท	ร้อยละ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 8)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน				
1. โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	3-1-38.5 ไร่	2,116,140,012		
ที่ตั้ง แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร		1,644,284		
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน				
รวม		2,117,784,296	2,147,000,000	87.96
2. โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7)				
ที่ตั้ง ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	1-1-59.6 ไร่	279,895,980		
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		3,800,265		
รวม		283,696,245	294,000,000	12.04
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		2,401,480,541	2,441,000,000	100.00
รวมเงินลงทุน		2,401,480,541	2,441,000,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตบลิเวอเอ บีซีเนส คอมเพล็กซ์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ราคายุติธรรม ร้อยละ
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 8)</b>				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน				
1. โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บีซีเนส คอมเพล็กซ์				
ที่ตั้ง แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	3-1-38.5 ไร่	2,116,140,012		
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		1,277,048		
รวม		2,117,417,060	2,100,000,000	87.50
2. โครงการบางนา บีซีเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7)				
ที่ตั้ง ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	1-1-59.6 ไร่	279,895,980		
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		3,800,265		
รวม		283,696,245	300,000,000	12.50
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		2,401,113,305	2,400,000,000	100.00
รวมเงินลงทุน		2,401,113,305	2,400,000,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	16	193,624,168	179,980,555
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	16	19,411,252	35,526,505
รายได้ดอกเบี้ย	16	331,354	286,806
<b>รวมรายได้</b>		<b>213,366,774</b>	<b>215,793,866</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		40,946,540	36,777,987
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15, 16	6,336,237	6,304,023
ค่าธรรมเนียมทรีตี	15, 16	5,068,989	5,043,218
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15	767,749	774,275
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	15, 16	10,697,501	10,464,935
ค่าใช้จ่ายอื่น		15,378,970	15,513,781
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>79,195,986</b>	<b>74,878,219</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>		<b>134,170,788</b>	<b>140,915,647</b>
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>			
ดอกเบี้ยจ่าย		21,547,484	21,770,477
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>112,623,304</b>	<b>119,145,170</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	8, 13	40,632,764	27,239,067
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>40,632,764</b>	<b>27,239,067</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>		<b>153,256,068</b>	<b>146,384,237</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์**  
**งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561**

		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		112,623,304	119,145,170
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	8, 13	40,632,764	27,239,067
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>			
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุน	13	(15,756,000)	(39,935,400)
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	14	(111,887,800)	(84,900,465)
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>			
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		2,042,711,207	2,021,162,835
<b>สินทรัพย์สุทธิปลายปี</b>		<b>2,068,323,475</b>	<b>2,042,711,207</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		153,256,068	146,384,237
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)			
กิจกรรมดำเนินงาน			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	8	(367,236)	(4,760,933)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง		11,754,991	1,367,214
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น		(1,633,832)	(2,533,831)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืนลดลง		5,314,256	4,769,603
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(296,712)	(116,985)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าลดลง		(156,220)	(30,671)
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น		4,359,994	5,761,830
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		2,168,969	1,710,160
หนี้สินอื่นลดลง		(36,963)	(1,616,056)
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย	11	12,853,682	12,853,682
รายได้ดอกเบี้ย	16	(331,354)	(286,806)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	8, 13	(40,632,764)	(27,239,067)
ดอกเบี้ยรับ		321,321	264,581
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		21,547,484	21,770,477
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		168,121,684	158,297,435
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		(19,683,585)	(17,579,016)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุน	13	(15,756,000)	(39,935,400)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	14	(111,887,800)	(84,900,465)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(147,327,385)	(142,414,881)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		20,794,299	15,882,554
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี		71,560,903	55,678,349
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันปลายปี	9	92,355,202	71,560,903
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์**  
**ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561**

	สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่		
	31 มีนาคม พ.ศ. 2561	31 มีนาคม พ.ศ. 2560	31 มีนาคม พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท
<b>ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)</b>			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.1124	10.0057	-
<u>บวก</u> ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	10.0000
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมลงทุน			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.5575	0.5898	0.2521
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	0.2012	0.1349	(0.1404)
<u>หัก</u> จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	(0.0780)	(0.1977)	(0.0101)
<u>หัก</u> จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(0.5539)	(0.4203)	(0.0959)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.1268	0.1067	0.0057
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	10.2392	10.1124	10.0057
<b>อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย</b>			
ระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	7.54	7.27	1.11
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ</b>			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	2,068,323,475	2,042,711,207	2,021,162,835
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	(3.90)	(3.72)	(1.34)
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	10.50	10.71	4.29
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด			
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	0.02	0.23	117.67
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	2,031,878,400	2,014,514,036	2,036,486,877
<b>ข้อมูลเพิ่มเติม</b>			
* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวดบัญชี			

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

---

#### 1. ลักษณะทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส 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 และผู้ถือหุ้นวทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลตอบแทน โดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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 ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

## 2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินของทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกัน หรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

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

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

### 2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันกับธนาคารกองทรัสต์ฯ กำหนดรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งได้แก่เงินฝากสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 3 เดือน หรือน้อยกว่านั้นนับแต่วันที่เข้ามา

### 2.4 เงินลงทุน

#### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป

การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

การเปลี่ยนแปลงในราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.5 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

### 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 วันสิ้นปี

ค่าเช่าที่ดินจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา รายจ่ายที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าที่ดินแสดงไว้เป็น “ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย” ณ วันสิ้นปี

รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง



## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

### 2.10 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

## 3. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

#### 4. การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

##### มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

#### 5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

#### 6. การจัดประเภทรายการใหม่

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ ซึ่งถูกรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับงบการเงินปีก่อน ได้ถูกจัดประเภทใหม่ให้แสดงอยู่ในต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการสำหรับงบการเงินงวดปัจจุบัน เนื่องจากลักษณะของรายการ

รายการที่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ที่มีสาระสำคัญ แสดงดังต่อไปนี้

	ตามที่แสดง ไว้เดิม	การจัดประเภท รายการใหม่	ตามที่ ปรับใหม่
	บาท	บาท	บาท
งบกำไรขาดทุน			
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	-	36,777,987	36,777,987
ค่าใช้จ่ายอื่น	52,291,768	(36,777,987)	15,513,781

## 7. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

### 7.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

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

#### 7.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

#### 7.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวที่สำคัญ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีลูกค้าที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ(หาคม) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

#### 7.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

7. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

7.2 การวัดมูลค่ายุติธรรม

การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทรัสต์ฯ จะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ตามลำดับ

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	- 2,441,000,000		2,441,000,000
รวมสินทรัพย์	-	- 2,441,000,000		2,441,000,000
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	- 2,400,000,000		2,400,000,000
รวมสินทรัพย์	-	- 2,400,000,000		2,400,000,000

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

7. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

7.2 การวัดมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์
ยอดต้นปี วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2560	2,400,000,000
ลงทุนเพิ่มระหว่างปี	-
บวก ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานระหว่างปี	367,236
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	40,632,764
ยอดปลายปี วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561	2,441,000,000

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัสต์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 ถึง 11.00 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

8. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	เงินลงทุนใน	
	อสังหาริมทรัพย์	รวม
	บาท	บาท
วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	2,368,000,000	2,368,000,000
ลงทุนระหว่างงวด	-	-
<u>บวก</u> ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานระหว่างงวด	4,760,933	4,760,933
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	27,239,067	27,239,067
วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560	2,400,000,000	2,400,000,000
วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2560	2,400,000,000	2,400,000,000
ลงทุนระหว่างปี	-	-
<u>บวก</u> ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานระหว่างปี	367,236	367,236
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	40,632,764	40,632,764
วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561	2,441,000,000	2,441,000,000



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

8. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

- |                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| ประเภทของ<br>ทรัพย์สิน | - | กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 38.5 ตารางวา  |
|                        | - | กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ พื้นที่เช่ารวม<br>ประมาณ 21,736.93 ตารางเมตร   |
|                        | - | กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร<br>เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและ<br>จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ |
| ลักษณะอาคาร            | - | อาคารสำนักงานเกรด พรีเมียม ขนาดใหญ่รวมจำนวน 1 หลัง โดยอาคารดังกล่าว<br>ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น พื้นที่เช่าประมาณ 21,736.93 ตาราง<br>เมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 42,905 ตารางเมตร           |

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ซื้อกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,116,140,012 บาทและมีส่วนปรับปรุง  
อาคารสำนักงานจำนวนเงิน 1,644,284 บาท

2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

- |                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| ประเภทของ<br>ทรัพย์สิน | - | กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการดับบลิวเอชเอ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ กม.7 พื้นที่<br>เช่ารวมประมาณ 8,578 ตารางเมตร  |
|                        | - | สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 59.6 ตารางวา โดย<br>มีระยะเวลาเช่า 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า   |
| ลักษณะอาคาร            | - | อาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)<br>รวมจำนวน 1 หลัง สูง 7 ชั้น โดยสิทธิการเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ฯ จะเช่าลงทุน เป็น<br>เพียงส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดิน คิดเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 8,578 ตารางเมตร และ<br>พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 9,875 ตารางเมตร |

โดยกองทรัสต์ฯ ได้สิทธิการเช่าในที่ดินและซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคาร โดยสมบูรณ์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น  
279,895,980 บาทและมีส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานจำนวนเงิน 3,800,265 บาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

8. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 เท่ากับ 2,441.00 ล้านบาท และทำให้มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 40.63 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

รายละเอียดการประเมินราคาแสดงในตาราง ดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ซื้อ สินทรัพย์/วัน สอบทานครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ราคาสอบทาน ครั้งก่อน บาท	วันประเมิน/ สอบทาน ราคาต่ำสุด	ราคาประเมิน/ สอบทาน บาท	รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น บาท
โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์	1 มีนาคม พ.ศ. 2560	2,100,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2561		
<u>บวก</u> ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		367,236			
รวม		2,100,367,236		2,147,000,000	46,632,764
โครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์	1 มีนาคม พ.ศ. 2560	300,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2561		
<u>บวก</u> ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		-			
รวม		300,000,000		294,000,000	(6,000,000)
					<u>40,632,764</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

8. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์ทางการเงิน และ(ขาดทุน)กำไรในงบกำไรขาดทุนของข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2561
	ล้านบาท
	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(86)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	91
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(76)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	88

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

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

	พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2560	
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
	บาท	ร้อยละต่อปี	บาท	ร้อยละต่อปี
เงินสดในมือ	9,873		20,227	-
ธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	92,335,229	0.375	71,530,676	0.375
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	10,100		10,000	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	92,355,202		71,560,903	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

10. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	8,397,063	7,448,915
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 16)	962,228	13,665,367
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9,359,291	21,114,282

ลูกหนี้การค้า สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ไม่เกิน 3 เดือน	8,148,996	7,036,842
3 - 6 เดือน	248,067	351,818
6 - 12 เดือน	-	6,755
เกินกว่า 12 เดือน	-	53,500
	8,397,063	7,448,915

11. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างปีแสดงได้ ดังนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	46,202,825	59,056,507
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(12,853,682)	(12,853,682)
ยอดปลายปี	33,349,143	46,202,825

## 12. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศหนึ่งแห่ง เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 505 ล้านบาท (วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560 : 505 ล้านบาท) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 กองทรัสต์ฯ มีสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินในประเทศหนึ่งแห่ง เป็นเงินกู้ยืมจำนวน 505 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องระยะเวลารวมของเงินกู้ยืมไม่เกิน 12 ปี โดยได้รับยกเว้นการชำระคืนเงินต้น 5 ปีแรก และมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2570 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

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

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีรายละเอียดต่อไปนี้

	พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2560	
	ราคาตามบัญชี บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ราคาตามบัญชี บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	505,000,000		505,000,000	
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(9,754,981)		(10,604,857)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	495,245,019	495,245,019	494,395,143	494,395,143

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบดุลร้อยละ 4.28 ถึง 4.34 (ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 4.34 ถึง 4.59)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

12. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ (ต่อ)

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 5 ปี	16,867,000	-
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี	488,133,000	-
ครบกำหนดมากกว่า 10 ปี	-	505,000,000
	505,000,000	505,000,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	494,395,143	493,590,527
บวก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจ่าย	849,876	804,616
ยอดปลายปี	495,245,019	494,395,143

วงเงินกู้ยืม

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว		
- ครบกำหนดไม่เกิน 1 ปี	30,000,000	30,000,000

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

#### 13. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 202,000,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.7142 บาท และวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 202,000,000 หน่วยมูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.7922 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2560	
	จำนวน หน่วยทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวน หน่วยทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน				
ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	202,000,000	1,962,268,400	202,000,000	1,978,024,400
ยอดต้นปี	202,000,000	1,978,024,400	202,000,000	2,017,959,800
ออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	-
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(15,756,000)	-	(39,935,400)
ยอดปลายปี	202,000,000	1,962,268,400	202,000,000	1,978,024,400

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0200 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,040,000 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0140 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,828,000 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2560

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2560 ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0220 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,444,000 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

13. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ต่อ)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2561 ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0220 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,444,000 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	64,686,807	3,203,035
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	112,623,304	119,145,170
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน (หมายเหตุ 8)	40,632,764	27,239,067
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุ 14)	(111,887,800)	(84,900,465)
ยอดปลายปี	106,055,075	64,686,807

14. ผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ	รวมเป็นเงิน
			หน่วยทรัสต์	บาท
			บาท	
1	1 มกราคม พ.ศ. 2560 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2560	23 มิถุนายน พ.ศ. 2560	0.1434	28,966,800
2	1 เมษายน พ.ศ. 2560 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560	23 สิงหาคม พ.ศ. 2560	0.1460	29,492,000
3	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2560	22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	0.1325	26,765,000
4	1 ตุลาคม พ.ศ. 2560 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	0.1320	26,664,000
				111,887,800

## 15. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

### ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

### ค่าธรรมเนียมทรัสต์

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

### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

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

### ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

#### 16. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ แต่ละรายการ กองทรัสต์ฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

16. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	31 มีนาคม พ.ศ. 2561	31 มีนาคม พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
<b>รายได้</b>		
<b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</b>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	13,102,451	13,914,528
<b>รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ</b>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	19,411,252	35,526,505
<b>รายได้ดอกเบี้ย</b>		
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	331,354	286,806
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
<b>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</b>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	6,336,237	6,304,023
<b>ค่าธรรมเนียมทราสต์</b>		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	5,068,989	5,043,218
<b>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</b>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,050,022	2,049,713

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

---

16. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย (ต่อ)

รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ

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

ในทุกๆ สิ้นงวดบัญชีใดๆ หากกำไรจากการดำเนินงานตามจริงจากสินทรัพย์ขั้นต่ำต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำซึ่ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงรับประกันให้ไว้กับกองทรัสต์ฯ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะรับผิดชอบและชำระส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ฯ โดยให้เป็นไปตามงวดและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ

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

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561**

**16. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)**

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

**ข) ยอดคงเหลือ**

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	92,335,229	71,530,676
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	962,228	13,665,367
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,070,713	1,064,031
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	178,333	524,302
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	856,571	851,225

**17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน**

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานจำนวน 0.37 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.02 ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถาวรเฉลี่ยระหว่างปี

**18. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน**

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

#### 19. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าไปทำสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	5,727,170	13,651,986
2 - 5 ปี	3,704,844	9,260,026
มากกว่า 5 ปี	-	-
รวม	9,432,014	22,912,012

#### 20. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบดุล

เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้

- อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0240 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4.85 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2561
- อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 ในอัตรา 0.1325 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 26.76 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2561





บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270

โทรศัพท์ 02-753-3159 โทรสาร 02-753-3527

อีเมล whabt@wha-rem.co.th