



# 2563 รายงานประจำปี

นรส์ตเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ  
สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์





# สารบัญ

สารจากคณะกรรมการบริษัท	2
สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์	4
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	6
1 กองทรัสต์	13
2 ทรัสต์	15
3 โครงสร้างของกองทรัสต์	16
4 ผู้จัดการกองทรัสต์	17
5 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	41
6 รายละเอียดต่อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	48
7 นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	49
8 เหตุการณ์สำคัญในรอบปีบัญชี	54
9 นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	55
10 ภาพรวมของภาวะตลาดของสำนักงานให้เข้าจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	59
11 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	63
12 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด	65
13 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	69
14 รายงานความเห็นของทรัสต์	77
15 ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์	78

เอกสารแนบ

งบการเงิน ประจำปี 2563

82



# สารจากคณะกรรมการบริษัท

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHABT

ในปีที่ผ่านมา การแพร่ระบาดของโควิด-19 ได้ก่อให้เกิดผลกระทบเชิงลบต่อเศรษฐกิจและธุรกิจทั่วโลก อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHABT เองยังคงมีผลการดำเนินงานที่ดีจากทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการ ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและได้มีการเติบโต ในด้านการบริหารจัดการ กองทรัสต์ฯ สามารถรักษาอัตราเช่าในระดับที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 อัตราเช่าของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 84.44 และมีกลุ่มผู้เช่าหลักที่อยู่ในภาคธุรกิจที่มั่นคงอย่าง ธุรกิจค้าปลีก (Retail and Trading) และภาคการสื่อสาร (Telecommunication) และกองทรัสต์ฯ เองยังคงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราที่ไม่น้อยกว่าปีก่อนหน้า โดยในปีล่าสุด กองทรัสต์จ่ายในอัตราที่ 0.6645 บาทต่อหน่วย

สำหรับมุมมองในอนาคตต่อตลาดอาคารสำนักงาน ผู้จัดการกองทรัสต์มองว่าภาพรวมในอนาคตของธุรกิจอาคารสำนักงานจะยังคงเติบโต และคาดว่าจะมีการกระจายตัวไปอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงตามทำเล Non-CBD ที่สามารถเข้าถึงระบบการขนส่งสาธารณะ (Mass Transit) ได้สะดวกมากขึ้นเพื่อการจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น ทำเลกรุงเทพฯ ตอนเหนือ อย่างทำเล ถนนวิภาวดี-รังสิต หรือทำเลกรุงเทพฯ ตะวันออก เช่น ทำเลบางนา ซึ่งทั้ง 2 ทำเลดังกล่าว เป็นทำเลที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันด้วย

สุดท้ายนี้ ทางคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ WHABT ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและการสนับสนุนกองทรัสต์ WHABT ทางบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะทำหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตและสร้างประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด





WHA BUSINESS COMPLEX FREEHOLD AND  
LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST



# ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

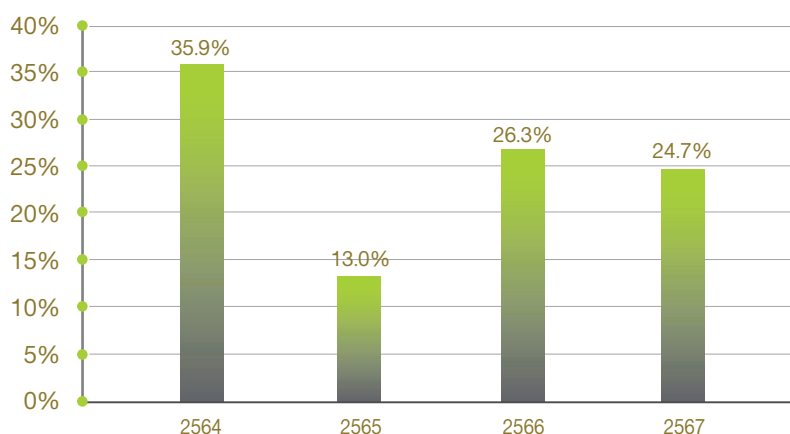
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีซีเนส คอมเพล็กซ์

(หน่วย : ล้านบาท)

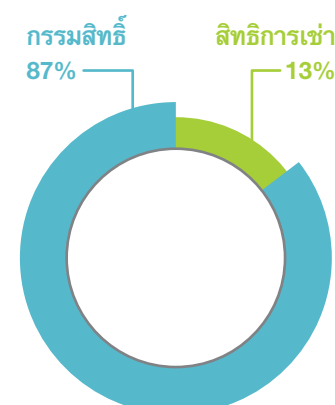
รายการ	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ล้านบาท)</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	202.03	203.94	204.71
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	9.87	37.32	36.23
รายได้ดอกเบี้ย	0.44	0.05	0.27
รายได้รวม	212.34	241.31	241.21
ค่าใช้จ่ายรวม	(59.64)	(90.09)	(98.24)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	152.70	151.22	142.97
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(17.35)	(21.24)	(21.53)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน)	135.35	129.98	121.44
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	31.00	36.14	55.79
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (กำไรสุทธิ)	166.35	166.12	177.23
<b>งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	2,568.00	2,537.00	2,498.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.66	21.45	100.72
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	133.20	98.90	9.40
สินทรัพย์อื่น	44.81	82.16	86.96
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,746.67</b>	<b>2,739.51</b>	<b>2,695.08</b>
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	505.00	505.00	505.00
หนี้สินอื่น	56.63	81.60	70.98
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>561.63</b>	<b>586.60</b>	<b>575.98</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,185.04</b>	<b>2,152.91</b>	<b>2,119.10</b>
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>			
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.8170	10.6579	10.4906
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท)	0.8235	0.8224	0.8774
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%)	18.39%	18.43%	18.74%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%) (Total liabilities to total assets ratio)	20.45%	21.41%	21.37%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (Total liabilities to net assets value ratio)	0.26	0.27	0.27
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า) (Interest coverage ratio)	8.80	7.12	6.64

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ WHABT

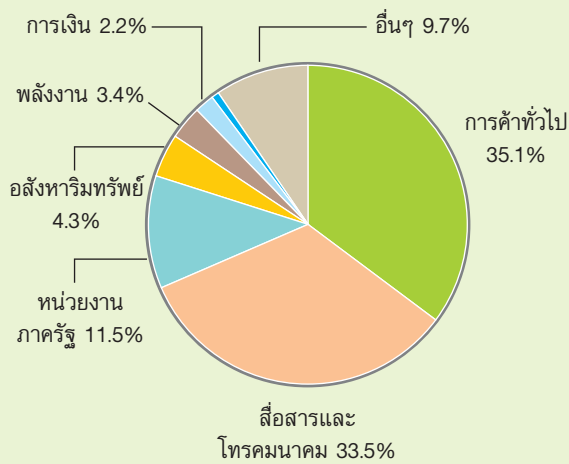
สัดส่วนของสัญญาที่จะหมดอายุลงนับจากวันที่ 31 มีนาคม 2564 (WALE = 1.95 ปี)



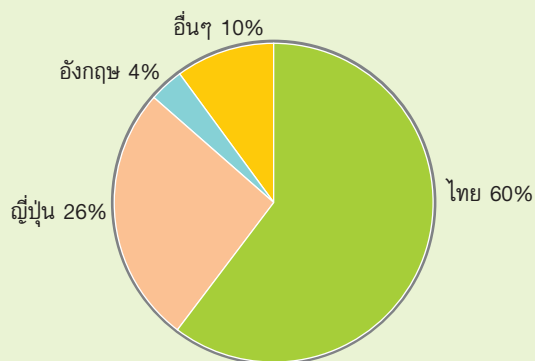
### อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ : สิทธิการเช่า



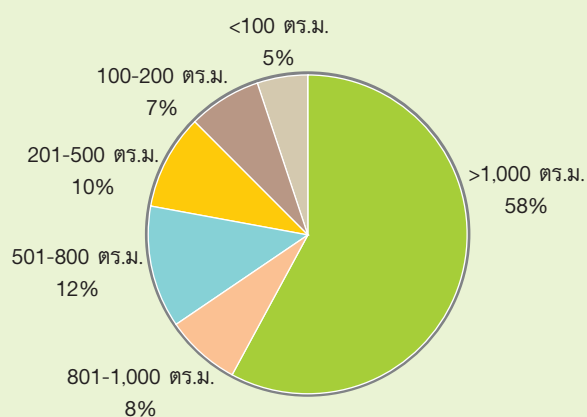
### สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามธุรกิจ



### สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ

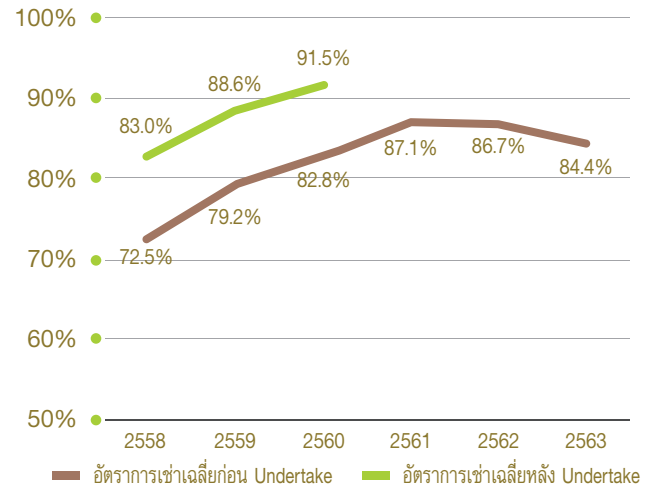


### สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามขนาดพื้นที่เช่า

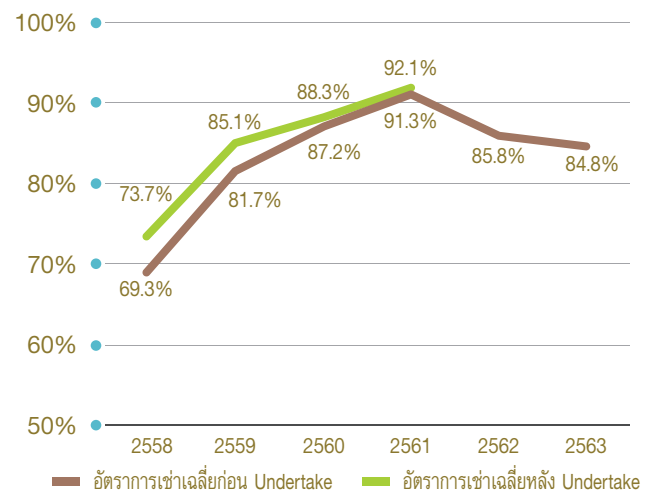


### อัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สิน

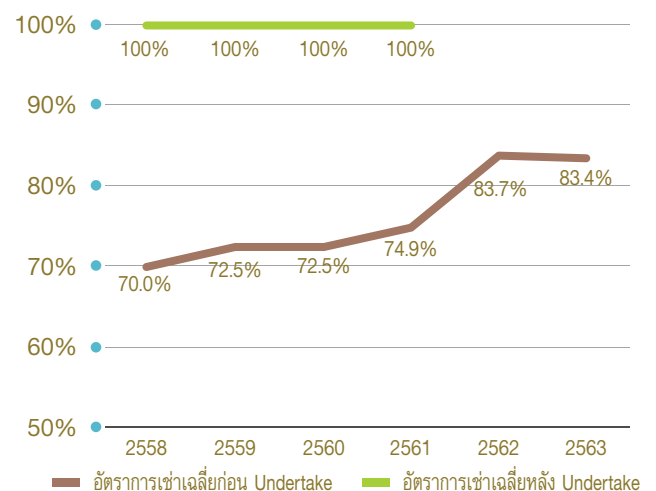
#### ภาพรวมของกองทรัสต์



#### โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



#### โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



# การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีสซิเนส คอมเพล็กซ์

รายการ	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	เปลี่ยนแปลง (%)
	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	
อัตราเฉลี่ยการให้เช่าพื้นที่ (%)	84.44%	85.17%	(0.73%)
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	30,709.93	30,709.93	0%
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	202.03	203.94	(0.94%)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ (ล้านบาท)	9.87	37.32	(73.55%)
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	0.44	0.05	780.00%
รายได้รวม (ล้านบาท)	212.34	241.31	(12.01%)
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(59.64)	(90.09)	(33.80%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
(กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	152.70	151.22	0.98%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	71.91%	62.67%	9.24%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน (ล้านบาท)	(17.35)	(21.24)	(18.31%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	135.35	129.98	4.13%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	63.74%	53.86%	9.88%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนรวม (ล้านบาท)	31.00	36.14	(14.22%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	166.35	166.12	0.14%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	78.34%	68.84%	9.50%

## การวิเคราะห์การดำเนินงาน

### 1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ของกองทรัสต์ WHABT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 202.03 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1.91 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.94 รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำเท่ากับ 9.87 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 27.45 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 73.55 เนื่องจากในปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีกำไรจากการดำเนินงานตามจริงเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 76.99 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 34.34 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 30.85 เนื่องจากในปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการลดลงจากปีก่อน 25.29 ล้านบาท นอกจากนี้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์ WHABT มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 31.00 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 5.14 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 14.22

สำหรับภาพรวมของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHABT ยังคงอยู่ในเกณฑ์ที่ดี กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่ากับ 166.35 ล้านบาท หรือ 0.8235 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 0.23 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.14 จากปีก่อนและสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้ในอัตราที่ไม่น้อยกว่าปีก่อนหน้า

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 2,746.67 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 561.63 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,185.04 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,922.78 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 262.26 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.8170 บาท



## ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

แม้ว่าเหตุการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 กองทรัสต์ WHABT คาดว่ายังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และคาดว่าอัตราเฉลี่ยการให้เข้าพื้นที่ยังคงสม่ำเสมอไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ในปี 2564 กองทรัสต์ WHABT คาดว่าจะมีรายจ่ายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์ (Capex)) ไม่เกิน 3 ล้านบาท และการชำระหนี้เงินกู้ยืมบางส่วน ไม่เกิน 10 ล้านบาท

## 2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

### 1. รายได้ ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและบริการ	202.03	203.94	-0.94%
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	9.87	37.32	-73.55%
รายได้ดอกเบี้ย	0.44	0.05	780.00%
<b>รวมรายได้</b>	<b>212.34</b>	<b>241.31</b>	<b>-12.01%</b>

1.1) รายได้จากค่าเช่าและบริการพื้นที่ เท่ากับ 203.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.14 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 1.91 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.94 จากปีก่อน

1.2) รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ เท่ากับ 9.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.65 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 27.45 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 73.55 จากปีก่อน

กองทรัสต์ได้รับรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

1.3) รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 0.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.21 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.39 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 780.00 จากปีก่อน

รายได้ดอกเบี้ยมาจากการได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 0.125-0.400 ต่อปี จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

### 2. ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	26.55	51.84	-48.78%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6.47	6.43	0.62%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5.18	5.15	0.58%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.62	0.72	-13.89%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11.18	10.90	2.57%
ค่าใช้จ่ายอื่น	9.64	15.05	-35.95%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>59.64</b>	<b>90.09</b>	<b>-33.80%</b>

2.1) ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ เท่ากับ 26.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.50 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 25.29 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 48.78 จากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินลดลง

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการซึ่งส่วนใหญ่ คือ ค่าสาธารณูปโภค (ค่าไฟ ค่าน้ำ ค่าโทรศัพท์ ค่าแก๊ส) ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

- 2.2) ค่าธรรมเนียมการจัดการ เท่ากับ 6.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.05 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.30 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.04 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.62 จากปีก่อน  
 กองทรัสต์จ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ
- 2.3) ค่าธรรมเนียมทราสตี เท่ากับ 5.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.44 ของรายได้รวม และร้อยละ 0.24 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.03 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.58 จากปีก่อน  
 กองทรัสต์จ่ายค่าธรรมเนียมทราสตีให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ
- 2.4) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 0.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.29 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 0.10 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 13.89 จากปีก่อน ซึ่งกองทรัสต์จ่ายให้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด
- 2.5) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 11.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.27 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.28 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.57 จากปีก่อน  
 กองทรัสต์จ่ายค่าธรรมเนียมนายทะเบียนให้กับ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้าง
- 2.6) ค่าใช้จ่ายอื่นรวม เท่ากับ 9.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.54 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 5.41 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 35.95 จากปีก่อน  
 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย และ ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ (ค่าตรวจสอบบัญชี)
- 2.7) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
ดอกเบี้ยจ่าย	17.35	21.24	-18.31%

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 17.35 ล้านบาท ซึ่งลดลง 3.89 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 18.31 จากปีก่อน

กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 505.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - 1.5% ต่อปี

- 2.8) รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	2.39	-100.00%
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	31.00	33.75	-8.15%
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	31.00	36.14	-14.22%

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน เท่ากับ 0 ล้านบาท ลดลง 2.39 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 100.00 จากปีก่อน เนื่องจากในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน เท่ากับ 31.00 ล้านบาท ลดลง 2.75 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 8.15 จากปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลดลง

### 3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

#### 1. สินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,568.00	2,537.00	1.22%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.66	21.45	-96.92%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	133.20	98.90	34.68%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	16.11	40.55	-60.27%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	0.00	7.60	-100.00%
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	7.12	6.71	6.11%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	17.30	23.20	-25.43%
สินทรัพย์อื่น	4.28	4.10	4.39%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,746.67</b>	<b>2,739.51</b>	<b>0.26%</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 2,746.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.16 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.26 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 1.1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 2,568.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.00 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.22 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
- 1.2) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เท่ากับ 0.66 ล้านบาท ลดลง 20.79 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 96.92 จากปีก่อน เนื่องจากในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์ มีการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์
- 1.3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 133.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.30 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 34.68 จากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีการขายเงินลงทุนใน หลักทรัพย์
- 1.4) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 16.11 ล้านบาท ลดลง 24.44 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 60.27 จากปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากลูกหนี้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานชั้นต่ำลดลง
- 1.5) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี เท่ากับ 0 ล้านบาท ลดลง 7.60 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 100.00 จากปีก่อน เนื่องจาก ถูกทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี ครบแล้ว

#### 2. หนี้สิน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13.40	43.44	-69.15%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3.10	0.65	376.92%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	43.99	44.80	-1.81%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	498.05	497.06	0.20%
หนี้สินอื่น	3.09	0.65	375.38%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>561.63</b>	<b>586.60</b>	<b>-4.26%</b>



ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 561.63 ล้านบาท ลดลง 24.97 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.26 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- 2.1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 498.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.99 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.20 จากปีก่อน
- 2.2) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เท่ากับ 13.40 ล้านบาท ลดลง 30.04 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 69.15 จากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- 2.3) เงินมัดจำรับจากลูกค้า เท่ากับ 43.99 ล้านบาท ลดลง 0.81 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.81 จากปีก่อน

### 3. สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิ	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,185.04	2,152.91	1.49%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.8170	10.6579	1.49%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายปี (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	0.00%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 2,185.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.13 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.49 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.8170 บาท

### 4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	185.51	242.82	-23.60%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(151.21)	(153.32)	-1.38%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	34.30	89.50	-61.68%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี	98.90	9.40	952.13%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันสิ้นปี	133.20	98.90	34.68%

จากงบการเงิน สำหรับปี ปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 133.20 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 185.51 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน 151.21 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 185.51 ล้านบาท มีสาเหตุหลักเกิดจากกองทรัสต์มีกำไรสุทธิระหว่างปี 166.35 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 31.00 ล้านบาท การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 20.78 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง 24.44 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายต่างจ่ายลดลง 29.41 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน 151.21 ล้านบาท มีสาเหตุหลัก เกิดจากกองทรัสต์มีเงินสดจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 16.98 ล้านบาท เงินสดจ่ายลงทุน 8.08 ล้านบาท และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 126.15 ล้านบาท

## 5. อัตราส่วนทางการเงิน

### 1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญ

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Financial Covenants ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ	เกณฑ์	อัตราส่วน ของกองทรัสต์ 31 มีนาคม 2564	
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี <sup>a/</sup> (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 เท่า	3.15
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (Debt to net assets value ratio)	เท่า	ไม่เกิน 0.54 เท่า	0.23
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์รวม (Loan to value ratio / Loan to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35	18.39
อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน (Loan to Mortgaged Property Value ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 45	19.67

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

### 2) อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	202,000,000	202,000,000	202,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.8170	10.6579	10.4906
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท)	0.8235	0.8224	0.8774
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%) (Interest bearing debt to total assets ratio)	18.39%	18.43%	18.74%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (%) (Total liabilities to total assets ratio)	20.45%	21.41%	21.37%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (Total liabilities to net assets value ratio)	0.26	0.27	0.27
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า) (Interest coverage ratio)	8.80	7.12	6.64

## 6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2563	27 สิงหาคม 2563	0.1365	0.0200	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2563	26 พฤศจิกายน 2563	0.1710	-	0.1710
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2563	4 มีนาคม 2564	0.1710	-	0.1710
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2564	17 มิถุนายน 2564	0.1660	-	0.1660
	<b>รวม</b>		<b>0.6445</b>	<b>0.0200</b>	<b>0.6645</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง  
ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 กองทรัสต์ได้การจ่ายเงินปันผล จำนวน 22 ครั้ง และ  
ลดทุน จำนวน 19 ครั้ง

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
3 พฤศจิกายน 2558 - 31 มีนาคม 2559	0.1097	0.1508	0.2605	22.16	30.46	52.62
1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560	0.5499	0.0770	0.6269	111.08	15.56	126.64
1 เมษายน 2560 - 31 มีนาคม 2561	0.5430	0.0820	0.6250	109.69	16.56	126.25
1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562	0.5445	0.0815	0.6260	109.98	16.47	126.45
1 เมษายน 2562 - 31 มีนาคม 2563	0.5945	0.0700	0.6645	120.09	14.14	134.23
1 เมษายน 2563 - 31 มีนาคม 2564	0.6445	0.0200	0.6645	130.19	4.04	134.23
<b>รวม</b>	<b>2.9861</b>	<b>0.4813</b>	<b>3.4674</b>	<b>603.19</b>	<b>97.23</b>	<b>700.42</b>



# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

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

### 1 กองทรัสต์

#### 1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ 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 พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สำหรับโครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,922,777,400.00 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 จะแต่งตั้งบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคารสำนักงาน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และแต่งตั้ง บริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแล และกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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 เป็นผู้ประกอบธุรกิจ โรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### 1.3 รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดจดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564)

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	จำนวนหน่วย ทรัพย์สิน	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัพย์สิน (ประมาณร้อยละ)
สำนักงานประกันสังคม	55,017,500	27.24
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	30,300,000	15.00
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,387,700	11.58
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,499,900	4.70
มหาวิทยาลัยขอนแก่น	5,000,000	2.48
นายวุฒิชัย เพ็ญโชค	2,000,000	0.99
Mr. Peter Eric Dennis	1,751,000	0.87
นางสุธี สิริลธิโชติ	1,500,000	0.74
นายประสิทธิ์ เลิศโกวิทย์	1,118,800	0.55
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
นายอวิรุทธ์ อริยวุฒยากร	1,000,000	0.50
นางหทัยรัตน์ จุฬางกูร	1,000,000	0.50

## 2 กรัสดี้

### 2.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

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

### 2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

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

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งวนการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

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

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

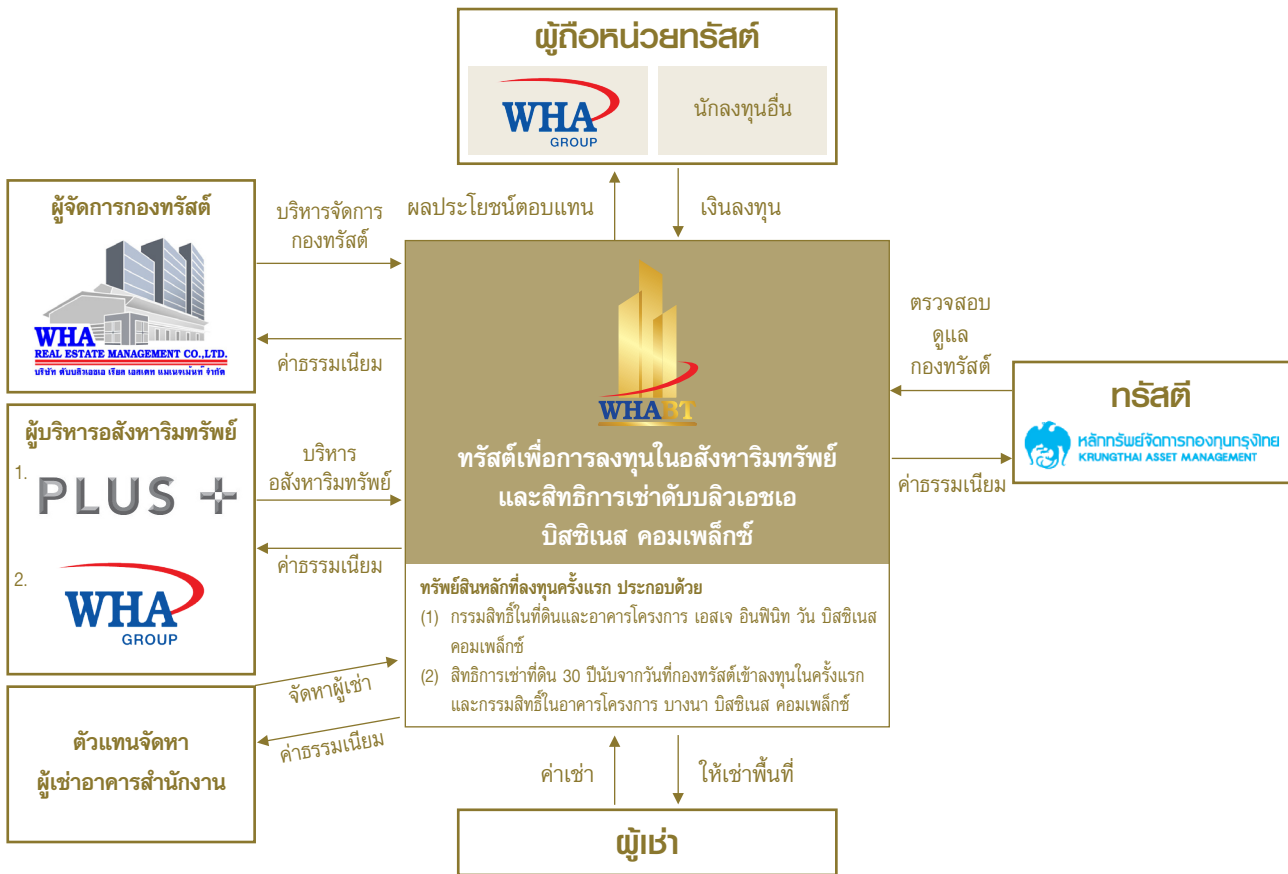
### 2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ไม่เกิน 0.75% ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์



### 3 โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และติดตามดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัทฯ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นงานด้านธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบาย และกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มา และจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะว่าจ้าง บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ 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 ภายใต้นโยบายและการกำกับดูแลของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 4 ผู้จัดการกองทรัสต์

### 4.1 รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โดยที่ บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดหางบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 4.2 ความเป็นมาของบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

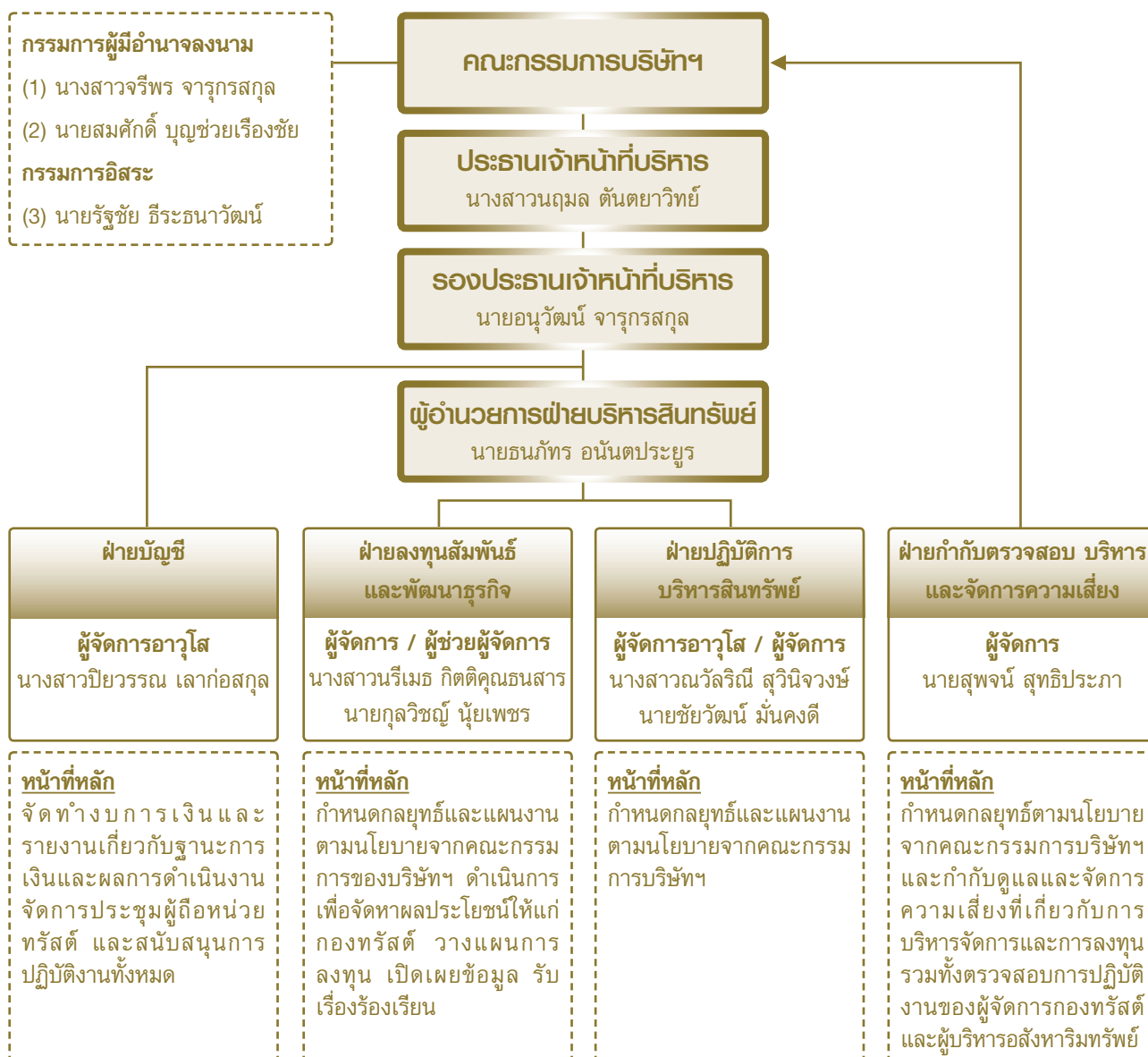
ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
ชื่อบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115557007350
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
โทรศัพท์	0-2753-3159
โทรสาร	0-2753-3527
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	(1) นางสาวจิรพร จารุกรสกุล (ประธานกรรมการ) (2) นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย (กรรมการ) (3) นายรัฐชัย วีระธนาวัฒน์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาวจิรพร จารุกรสกุล และนายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

#### 4.3 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

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

#### 4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้





#### 4.4.1 คณะกรรมการบริษัทฯ

##### นางสาวจริพร จารุกรสกุล ประธานกรรมการ

###### ประวัติการศึกษา :

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

###### ประวัติการอบรม :

- หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 46/2563 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 210/2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94/2555 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 17/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง บ.ย.ส. รุ่นที่ 20/2558 วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม
- ผู้บริหารระดับสูง (วตท.) รุ่นที่ 18/2557 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- การป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 60/2560 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- ผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 9/2560 สถาบันวิทยาการพลังงาน

###### ประสบการณ์การทำงาน :

###### การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
	ความเสี่ยง	
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณา	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
	กลุ่มบริษัท	
2563 - ปัจจุบัน	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
	ฝ่ายเทคโนโลยี	

###### การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
	ความเสี่ยงและกรรมการสรรหา	
	และพิจารณาผลตอบแทน	
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการเทคโนโลยี และ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
	กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคมและการ	
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด

###### การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียวล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท จำกัด
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด
2546 - 2558	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโดนีเซีย จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมทุนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว อัลโลแอนซ์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ-เจดี อัลโลแอนซ์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโลแอนซ์ จำกัด
2559 - 2562	กรรมการ	บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ทัส จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ 2 (เอสจี) จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล โซน หงสาวน จอยท์ สต็อค จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิสเชส เวียดนาม จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (เอสจี) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	รองประธานคณะกรรมการ	บริษัท อีสเทิร์น ซิปอร์ต อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซิปอร์ต อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ไพพ์ไลน์ เซอร์วิสเชส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล (เอสจี) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์นซิปอร์ต พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มาร์ริ่ง เซอร์วิสเชส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซิปอร์ต อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (เคย์แมน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

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

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมทุนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

2561 - 2564	ประธานคณะกรรมการ	บริษัท อีสเทิร์นซิปอร์ต คลีนเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2561 - 2564	ประธานคณะกรรมการ	บริษัท ชลบุรี คลีนเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2562 - 2563	กรรมการ	Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 1 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 2 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 1 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 3 จำกัด

2560 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซิบอร์ด เอ็นจีดี 4 จำกัด
2559 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซิบอร์ด เอ็นจีดี 2 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ดับบลิวเอชเอ เอ็มที จำหน่ายก๊าซธรรมชาติ จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ บีวี จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ เคเคเอส จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 2 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 4 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ วีทีพี จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เอ็นแอลแอล 2 จำกัด
2561 - 2563	ประธานคณะกรรมการ	บริษัท ระยอง คลื่นเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2561 - 2563	ประธานคณะกรรมการ	บริษัท โกลว์ เหมราช วินด์ จำกัด
2561 - 2562	กรรมการ	บริษัท เกิดโค-วัน จำกัด
2558 - 2562	กรรมการ	บริษัท ห้วยเหาะไทย จำกัด
2556 - 2560	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 2 จำกัด
2556 - 2560	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 4 จำกัด
2556 - 2560	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 5 จำกัด
2556 - 2560	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 8 จำกัด
2556 - 2560	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 9 จำกัด
2556 - 2560	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 10 จำกัด
2556 - 2560	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 16 จำกัด
<u>การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น</u>		
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสซีบี เท็นเอ็กซ์ จำกัด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด
2536 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
2561 - 2562	กรรมการ	บริษัท ซุปเปอร์เนป (ประเทศไทย) จำกัด

#### นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรื่องชัย กรรมการ

##### ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล
- ปริญญาโท บัญชี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

##### ประวัติการอบรม :

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

##### ประสบการณ์การทำงาน :

การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

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

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโลแอนซ์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมทุนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

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

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออนเนสตี้ออดิตติ้ง จำกัด
2538 - ปัจจุบัน	กรรมการและหุ้นส่วนผู้จัดการ	หจก. อ. รุ่งโรจน์เฟอร์นิเจอร์

**นายรัฐชัย วีระธนาวัฒน์**  
**กรรมการอิสระ**

**ประวัติการศึกษา :**

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

**ประวัติการอบรม :**

- ประกาศนียบัตรหลักสูตร TLCA Executive Development Program

**ประสบการณ์การทำงาน :**

2561 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม สายงานพาณิชย์ธนกิจ - ด้านตลาดทุน	บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

#### 4.4.2 ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายอนุวัฒน์ จารุกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาการจัดการ โลจิสติกส์ และห่วงโซ่อุปทาน) มหาวิทยาลัย Heriot-Watt สหราชอาณาจักร	1. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์แผนการตลาดเพื่อวางแผนการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใหม่ รวมถึงติดต่อกับลูกค้าในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุนการลงทุนในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3. วิเคราะห์ให้คำแนะนำ รวมถึงทำการสำรวจและวิเคราะห์ตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช	สำรวจ จัดการ จัดหา จัดซื้อ ประเมินคุณภาพ และศักยภาพอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาคณิตศาสตร์และการเงิน) มหาวิทยาลัย Teesside University สหราชอาณาจักร	-



ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายนิรมล กิตติคุณธนสาร	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาการเงิน) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	1. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนสำหรับการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ 2. จัดโครงสร้างทางการเงินรวมถึงประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ของกองทรัสต์ เช่น การเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงิน เป็นต้น
นายกุลวิชัย นัยเพชร	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	1. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุนในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. บริหาร และจัดทำแผนงบประมาณประจำปี ควบคุมการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
นางสาวณัฏฐิณี สุวินิจนัย	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายปฏิบัติการบริหารสินทรัพย์	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาการบริหารทรัพยากร กายภาพอาคาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	1. บริหารและหาเช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่ร้านค้าและที่พักอาศัยทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด จัดทำแผนงบประมาณประจำปี และควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2. ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และบริหารงบประมาณด้านรายได้
นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการบริหารสินทรัพย์	วิทยาศาสตรบัณฑิต (สาขาเทคโนโลยี อุตสาหกรรม) มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต	1. บริหารจัดการงานซ่อมแซมบำรุงรักษา การบริหารอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และจัดทำแผนงบประมาณประจำปี 2. ควบคุมการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริหารงบประมาณค่าใช้จ่าย
นายสุพจน์ สุทธิประภา	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช	-

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

- **กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์**

นางสาวจรีพร จารุกรสกุล และนายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

- **ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ 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 เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ซ) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ณ) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
  - (1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

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

- (1.1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
  - (1.1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (1.1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (1.1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - (1.1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์(ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

- (1.1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (1.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1.2.1) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
- (1.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าน้อยกว่า ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย
- (1.2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- (1.2.1.4) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (1.2.2) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
- (1.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.2.2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือ น้อยกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย
- (1.2.2.3) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- (1.2.2.4) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

- (2) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
- (ญ) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าง่ายทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ได้ระบุข้างต้นด้วย
- (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 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ด้วย)
  - (1.2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงานที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
  - (1.3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
  - (1.4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 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 หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย



- (1.9) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีจำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ 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 และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

- (2) คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องดังต่อไปนี้
- (2.1) ผลประกอบการของทางบริษัทฯ และกองทรัสต์
  - (2.2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - (2.3) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
  - (2.4) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
  - (2.5) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
  - (2.6) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัทฯ
  - (2.7) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
  - (2.8) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
  - (2.9) เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
  - (2.10) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์
- (3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในข้อนี้ให้มีความหมายตามมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ได้แก่

- (ก) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นบุคคลธรรมดา ให้หมายความว่า คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร
- (ข) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นนิติบุคคล ให้หมายความว่า คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารมีอำนาจควบคุม

คำว่า “มีอำนาจควบคุม” หมายถึง การมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ

- (1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด หรือ

- (2) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลหนึ่ง ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ
- (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ ตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดไม่ว่าโดยตรงโดยอ้อม

#### 4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

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

#### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)

กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

กรณีทรัพย์สินอื่น : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

#### ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)

ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

#### 4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

##### 4.6.1 หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
  - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้นเพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
  - (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
  - (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
    - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
      - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี



- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วยทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรือดำเนินการดำเนินการตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือร้องขอ
- (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการหรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็น

คู่ค้ากับกองทรัสต์ 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) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีอาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่น
  - (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
  - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
  - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
  - (ช) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้บริการ
  - (ณ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
  - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
  - (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เกิดเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

- (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึบบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (7) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินรายปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศ หรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

#### 4.6.3 หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

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

- (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพการดำเนินงานและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า 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) และต้อง

- กำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
  - (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
  - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
  - (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
  - (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
  - (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
  - (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
  - (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือหรือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ 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 กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) รายและ
- (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบโดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการลงทุนของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

#### การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

- (1) จะต้องถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกันกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง
- อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
- (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

- (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)

#### วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
  - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ 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 หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
      - (3.4) เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
    - (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
  - (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องมีการของรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

#### 4.7 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

##### 4.7.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

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

ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับการดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง</li> <li>จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินงานเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น</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) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง
- (ค) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- (จ) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
- (ฉ) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- (ช) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (back office)
- (ซ) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ณ) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย ดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์</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> <li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทรัพย์สิน</li> <li>ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> <li>ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ</li> <li>ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทรัพย์สิน</li> <li>ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง</li> <li>ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> <li>ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์</li> <li>ระบบการควบคุมการรับชำระรายได้และการชำระค่าใช้จ่าย</li> <li>ระบบการขาย บริจาค และตัดจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> </ul>

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและ สนับสนุนการปฏิบัติงาน
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>• ระบบการขาย บริจาค และตัดจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>• ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์</li> <li>• การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</li> <li>• ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์</li> <li>• การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์</li> <li>• ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>• ระบบการคัดเลือกผู้บริหารและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>• ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>• ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>		



## 5 รายละเอียดการรับสินที่ลงทุน

### 5.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน

ลำดับ	ชื่อโครงการ	รอบการเข้าลงทุน	ทำเลที่ตั้ง	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		ลักษณะ การเข้า ลงทุน	จำนวน ที่จอดรถ (คัน)
					เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน		
1	เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	การลงทุนครั้งแรก	ถนนวิภาวดีรังสิต	21,789.93	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	บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	การลงทุนครั้งแรก	ถนนบางนา-ตราด	8,920	133775	333, 333/1-8 หมู่ที่ 13 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	1	1	สิทธิการเช่า	89
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด				30,709.93			4	2		419

\*ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2564

### 5.1.1 ข้อมูลโครงการเอสเจ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

#### ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร

#### ระยะทางโดยประมาณ:

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

#### แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



ภาพแสดงพื้นที่โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ของปีงบการเงิน 2563

สรุปสถานะอัตราการเช่าพื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าในปี 2563	84.8
อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่ว่าง	15.2

ข้อมูลผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่า 10 อันดับแรก จัดลำดับตามจำนวนพื้นที่เช่าของ  
ทรัพย์สิน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2564)

บริษัท	พื้นที่เช่า โดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของ พื้นที่เช่า
สถาบันคุ้มครองเงินฝาก	2,787.00	12.79
บริษัท เอ็มเอฟซีอี จำกัด (มหาชน)	2,194.26	10.07
บริษัท อินทัช โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	1,874.00	8.60
บริษัท พีทีที โกลบอล โซลูชันส์ จำกัด	1,230.00	5.64
บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)	929.00	4.26
บริษัท กรุงเทพ ลุมพินี เซ็นเตอร์ จำกัด	606.00	2.78
บริษัท เอเชีย แคปปิตอล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	526.00	2.41
บริษัท ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค จำกัด	431.00	1.97
บริษัท บาฟส์ คลินิก เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น จำกัด	342.00	1.57
บริษัท ดับบลิว เอช เอ อินโฟนิค จำกัด	327.00	1.50

#### 5.1.2 ข้อมูลโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

ตำแหน่งที่ตั้งและภาพถ่ายอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: ถนนบางนา-ตราด กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ระยะทางโดยประมาณ :

ศูนย์การค้าเมกาบางนา	1.1 กิโลเมตร
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ซิตี้ บางนา	7.0 กิโลเมตร
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค บางนา	10.7 กิโลเมตร
ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	17.1 กิโลเมตร

แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



ภาพแสดงรายละเอียดโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์



สรุปสถานะอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ของปีงบประมาณ 2563

สรุปสถานะอัตราการเข้าพื้นที่

	(ร้อยละ)
อัตราเข้าเฉลี่ยพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ลงนามในสัญญาเช่าและลงนามในสัญญาจองพื้นที่เช่าในปี 2563	83.4
อัตราการเข้าพื้นที่สำหรับพื้นที่ว่าง	16.6

5.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

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



ทรัพย์สินประเภทที่ดินสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบในโครงการ	รูปแบบการลงทุน/ ประเภท	ปี 2564*	
		ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุน ทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)
โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,237.00	2,122.87
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ใน สิ่งปลูกสร้าง	331.00	176.31
รวม		2,568.00**	2,299.18**

ที่มา: \*ราคาประเมินมูลค่าสิ่งทวียมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ณ วันที่ 1 มีนาคม 2564

หมายเหตุ: \*\*ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายธุรกรรมต่างๆ

### วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าโดยบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์  
ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

### สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### 1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน	ปี 2564	
	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า และค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10% ทุก 3 ปี	
อัตราการเข้าพื้นที่	<b>พื้นที่สำนักงาน</b> อัตราการเข้าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 80 และในปีที่ 2 ถึงปีที่ 4 เท่ากับร้อยละ 85 และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 90 <b>พื้นที่ร้านค้า</b> อัตราการเข้าพื้นที่ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 70 และในปีที่ 2 ถึงปีที่ 4 เท่ากับร้อยละ 75 และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 80	
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 21 ของรายได้รวม	
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุง รักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม	
อัตราส่วนลด	ร้อยละ 9	
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7	

## 2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สมมติฐาน		ปี 2564
บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด		
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สิน (Income Approach)	
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)	
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10% ทุก 3 ปี	
อัตราการเช่าพื้นที่	ในปีที่ 1 อัตราการเช่าเท่ากับร้อยละ 80 และอัตราของการเช่าพื้นที่ ตั้งแต่ปีที่ 2-25 เท่ากับร้อยละ 85	
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายประจำอื่น	ร้อยละ 1 ของรายได้รวม	
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 3 ของรายได้รวม	
อัตราส่วนลด	ร้อยละ 10	

### คำอธิบายเพิ่มเติม

**อัตราคิดลด (Discount Rate)** การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้า
- ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสถานะเศรษฐกิจ

**อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)** การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

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

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

## 6 รายละเอียดดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

### 6.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ -ไม่มี-

6.1.1 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
-ไม่มี-

6.1.2 ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน  
-ไม่มี-

### 6.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

6.2.1 วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี  
-ไม่มี-

6.2.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการจำหน่ายโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้รับจากการรายงานการประเมินมูลค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า และชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น  
-ไม่มี-

6.2.3 กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย  
-ไม่มี-

6.2.4 ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไปนั้น  
-ไม่มี-

## 7 นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

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

### 7.1 นโยบายการลงทุน และประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

#### 7.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร 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 ต้องไม่มีข้อดกมลหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อดกมลที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว 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 หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงระงับการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญา และชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

#### 7.1.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์โดยทางอ้อม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

#### 7.1.3 ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

#### 7.1.4 วิธีการได้มา และจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์

- (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์

ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

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



- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบ และสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มา และถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบ และสอบทานด้วย
- ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบ และสอบทานทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

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

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

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

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

## 7.2 นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของกองทรัสต์ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

### 7.2.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินค้ำประกัน
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงิน และดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
  - โดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงิน และดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (7) 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

7.2.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

7.2.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีเหตุการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

**7.3 กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้**

7.3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

7.3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น

## 8 เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานขององค์กรสัตว์ในรอบปีบัญชีนั้น

-ไม่มี-

## 9 นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

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

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

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

### เงื่อนไขพิเศษ

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

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

### วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป



2. ทรัสตีเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์  
 ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

#### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และ/หรือนิติบุคคลอื่นใด ในวงเงินจำนวนไม่เกิน 505 ล้านบาท สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน และ/หรือ สำหรับค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนประเภทต่างๆ รวมถึง วงเงินเบิกเงินเกินบัญชี (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/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ</li> <li>- วงเงินที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียนประเภทต่างๆ รวมถึง วงเงินเบิกเงินเกินบัญชี (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> อนึ่ง “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้าย่อยขั้นต้น ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง (Minimum Loan Rate, “MLR”) อันได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกร จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ “อัตราดอกเบี้ย MOR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้าย่อยขั้นต้น ประเภทเงินเบิกเกินบัญชี ของธนาคารผู้ให้กู้ (Minimum Overdraft Rate, “MOR”)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส

<b>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้</b>	<b>วงเงินที่ 1:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลารวมไม่เกิน 12 ปี เว้นแต่กรณีที่มีการชำระหนี้เงินกู้คืนก่อนกำหนดหรือกรณีตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยได้รับการยกเว้นการชำระคืนเงินต้นในช่วง 5 ปีแรก และชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</li> </ul> <b>วงเงินที่ 2:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลารวมไม่เกิน 12 ปี โดยมีการพิจารณาทบทวนวงเงินหรือต่อระยะเวลาทุกปี รายละเอียดการชำระคืนและกำหนดชำระคืนทั้งจำนวน ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
<b>หลักประกันการกู้ยืม</b>	<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 และสลักหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวและผู้เอาประกันภัยร่วม 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) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
<b>ข้อตกลงหลักของผู้กู้</b>	<p>ข้อตกลงหลักต่างๆของผู้กู้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ข้อปฏิบัติทางการเงินตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และ/หรือเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</li> <li>2. จะไม่ก่อภาระผูกพันทางการเงินใดๆ</li> <li>3. จะไม่ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้</li> <li>4. ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี และมีขนาดพื้นที่มากกว่า 900 ตารางเมตรผู้กู้จะต้องปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง</li> <li>5. ดัชนีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท จะดำรงสัดส่วนการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร่วมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ออกและเสนอขาย ตลอดระยะเวลาของสัญญาเงินกู้</li> <li>6. กรณีที่ผู้กู้ผิดสัญญาในสัญญาเงินกู้กับผู้อื่นให้ผู้ให้กู้อื่น ให้ถือว่าเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ด้วย</li> <li>7. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 35 บริษัท ดับบลิวเอชเอ รีเทล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดอายุสัญญาเงินกู้</li> <li>8. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท ดับบลิวเอชเอ รีเทล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดที่ชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ รีเทล 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>
<b>ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</b>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนหนี้ที่ชำระก่อนครบกำหนด และอาจมีค่าใช้จ่ายอื่นใดอีกหากชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</p> <p>ไม่ตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้</p>

อย่างไรก็ดี เว้นแต่ในกรณีที่มีประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ ประกาศกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ซึ่งบริษัท เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกเหนือจากการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ ในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยกระบวนการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนั้นจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ นโยบายการลงทุนในอนาคต เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด และเป็นการลงทุนเพื่อประโยชน์ของทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีจำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 จำนวน 505 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ร้อยละ 18.39 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

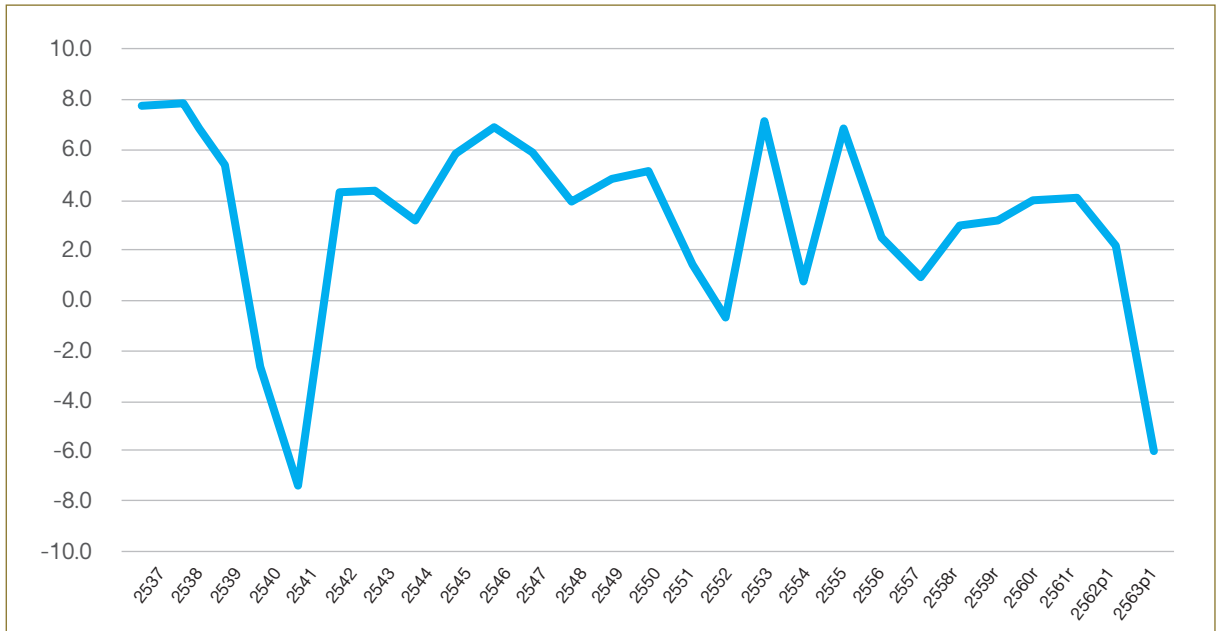
## 9.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

กองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้นโดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่ทรัสต์ได้รับการเสนอในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับเงื่อนไขการกู้ยืมของลูกค้านิติของธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ในประเทศ ซึ่งจะต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของทุนอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งวงเงินที่ทรัสต์ได้รับยังมีระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้นยาวถึง 5 ปี และมีระยะเวลาการกู้ยืมเงินและการชำระคืนเงินต้นยาวรวมไม่เกิน 12 ปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์อื่นที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ดีกว่าในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่า เป็นต้น กองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้วงเงินดังกล่าว

## 10 ภาพรวมของภาวะตลาดของสำนักงานให้เช่าจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### 10.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

แผนภาพ 1 : อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ



r = revised

p = preliminary based annual figure

p1 = without annual figure

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.1 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ -0.9 และบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มเกินดุลร้อยละ 2.8 ของ GDP เทียบกับการเกินดุลร้อยละ 7.0 ต่อ GDP ในปี 2562 โดยมีปัจจัยที่สำคัญๆ ดังนี้

- การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 0.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.7 และร้อยละ 0.6 ในไตรมาสที่สองและที่สาม ตามลำดับ โดยส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ การใช้จ่ายในหมวดบริการขยายตัวร้อยละ 7.5 ตามการขยายตัวเร่งขึ้นในกลุ่ม บริการสุขภาพ และกลุ่มบริการด้านการศึกษา ร้อยละ 4.9 และร้อยละ 1.7 ตามลำดับ ขณะที่กลุ่มการเช่าที่อยู่อาศัย กลุ่มการใช้น้ำประปา ไฟฟ้า และพลังงานขยายตัวร้อยละ 1.5 ส่วนการใช้จ่ายกลุ่มโรงแรมและภัตตาคารลดลงต่อเนื่องร้อยละ 58.7 และการใช้จ่ายในหมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัวร้อยละ 1.1 ตามการขยายตัวของค่าใช้จ่ายเพื่อซื้ออาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ร้อยละ 1.8 ขณะที่การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทน ลดลงร้อยละ 9.2 น้อยกว่าการลดลงร้อยละ 19.6 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการซื้อยานพาหนะลดลงร้อยละ 0.1 เทียบกับการลดลงร้อยละ 17.5 ในไตรมาสก่อนหน้า และการใช้จ่ายในหมวดสินค้ากึ่งคงทนลดลงต่อเนื่องร้อยละ 12.4 การปรับตัวดีขึ้นของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ในไตรมาสนี้สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมซึ่งอยู่ที่ระดับ 44.3 เทียบกับ 43.0 ในไตรมาสก่อนหน้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 1.9 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามรายจ่ายค่าซื้อ สินค้าและบริการ และค่าตอบแทนแรงงาน (ค่าจ้าง เงินเดือน) ที่ขยายตัวต่อเนื่องร้อยละ 4.4 และร้อยละ 3.0 ตามลำดับ โดยอัตราการเบิกจ่าย งบประมาณรายจ่ายประจำปีอยู่ที่ร้อยละ 28.6 (สูงกว่าร้อยละ 22.8 ในไตรมาสเดียวกันของปีงบประมาณก่อน) รวมทั้งปี 2563 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.0 และการใช้จ่ายของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 0.8

- การผลิตสาขาคูตสาหกรรม: ลดลงร้อยละ 0.7 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 5.3 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 สอดคล้องกับการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมที่เริ่มปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสที่ 3 ปี 2563 และสอดคล้องกับการ ลดลงของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่ลดลงร้อยละ 0.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 8.1 ในไตรมาสก่อนหน้า
- เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก มีแนวโน้มการฟื้นตัวดีกว่าที่คาดของเศรษฐกิจประเทศหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สหรัฐฯ จีน อินเดีย และกลุ่มอุตสาหกรรมใหม่ นอกจากนี้ เศรษฐกิจโลกยังมีแนวโน้มที่จะได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความคืบหน้าในการกระจายวัคซีนของประเทศพัฒนาแล้วที่จะทำให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมและอุปสงค์ภายในประเทศฟื้นตัวเร็วกว่า ที่คาดการณ์ ส่งผลให้คาดว่าในปี 2564 เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกมีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 5.2 และร้อยละ 6.7 ตามลำดับ เป็นการปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.9 และร้อยละ 5.0 ในสมมติฐานการประมาณการครั้งก่อน ซึ่งจะเป็ปัจจัยสนับสนุนให้ภาคการส่งออก และการผลิตภาคอุตสาหกรรมของไทยฟื้นตัวดีกว่าที่คาดการณ์
- ปริมาณการขยายตัวของการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน เนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาด ภายในประเทศระลอกใหม่ที่ทวีความรุนแรงขึ้นตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 ส่งผลให้ภาครัฐดำเนินมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดในบาง พื้นที่นับตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2564 โดยมีระดับความเข้มงวดของการควบคุมการเดินทางและปิดสถานที่แตกต่างกันออกไปตาม สถานการณ์การแพร่ระบาดในแต่ละพื้นที่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การบริโภคและการลงทุนภายในประเทศโดยเฉพาะในช่วงไตรมาสแรก ของปี 2564 ให้ฟื้นตัวได้อย่างล่าช้ากว่าที่คาดในการประมาณการครั้งก่อน โดยคาดว่าในปี 2564 การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน จะขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 3.8

## 10.2 ตลาดสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

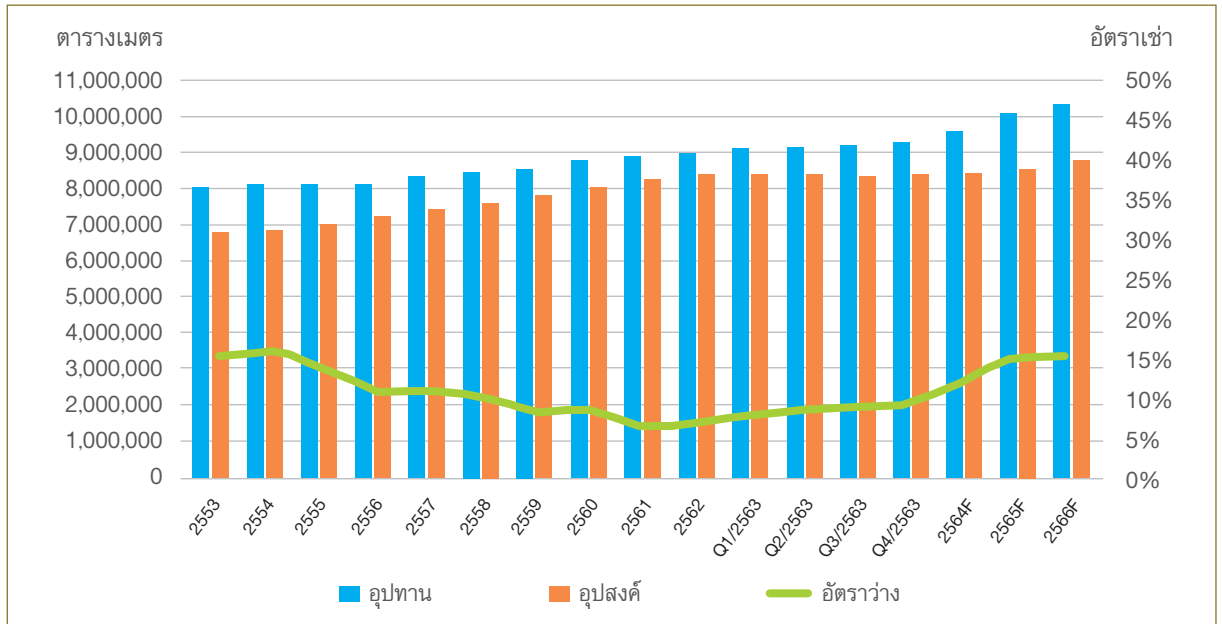
จากสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 ในหลายบริษัทขนาดเล็กได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่สำนักงานให้มีความยืดหยุ่นในการใช้งานพื้นที่ และการใช้พื้นที่ลักษณะการทำงานร่วมกันโคเวิร์คกิ้งสเปซ เพื่อความคล่องตัวหรือลดภาระในส่วนค่าเช่า และระยะสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายจ่ายคงที่ของบริษัทที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ทางซีบีอาร์อี คาดว่าหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 คลี่คลายจะมีความต้องการพื้นที่ลักษณะนี้เพิ่มมากขึ้น และจะเห็นการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางดังกล่าว โดยเฉพาะธุรกิจขนาดเล็ก (SMEs) อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของอาคารสำนักงานยังคงมีแนวโน้มที่ค่อนข้างดี เนื่องจากการที่อุปทานพื้นที่เช่าที่มีอยู่จำกัดและการที่มีอุปสงค์ของการเช่าใช้พื้นที่เข้ามาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในปีที่ผ่านมาการเติบโตอุปสงค์ของอัตราการเช่าพื้นที่โดยส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานเกรดเอที่อยู่นอกศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Non-CBD) มากขึ้น เนื่องจากมีการขยายตัวของระบบขนส่งมวลชน (mass transit) ที่เข้าถึงมากขึ้น รวมถึงการที่อุปทานตลาดสำนักงานเกรดเอในทำเลศูนย์กลางย่านธุรกิจ (CBD) มีจำกัด

### อุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่ามีจำนวนประมาณ 9.23 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 2.9 สัดส่วนของอาคารในทำเลย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โดยโครงการขนาดใหญ่ที่สำคัญที่สร้างแล้วเสร็จและได้เปิดดำเนินการในปีที่ผ่านมา ได้แก่ อาคารสำนักงานใหญ่ บมจ.กรุงเทพประกันชีวิต อาคาร ไทยชง ทาวเวอร์ และอาคารรัชดา วัน ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 59,600 ตารางเมตร และในปัจจุบันมีโครงการจำนวนมากที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในระหว่างปี 2564-2566 ทำให้พื้นที่เช่าใหม่เพิ่มเติมอีก 1.11 ล้านตารางเมตร



แผนภาพ 2 : อุปสงค์และอุปทานของสำนักงานให้เช่าปี 2553 - 2566



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

#### อุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานที่ถูกเช่าโดยรวมในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 8.36 ล้านตารางเมตร และมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 90.6 ปรับตัวลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 91.1 เนื่องจากมีอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าใหม่เข้ามาตลาดเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดีระบบขนส่งมวลชน (mass transit) ได้มีการขยายตัวไปนอกทำเลศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Non-CBD) มากขึ้นในปีที่ผ่านมา กอปรกับพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ย่านธุรกิจ (CBD) มีจำกัด ทำให้อุปสงค์ของการเช่าพื้นที่สำนักงานในการทำเลนอกย่านศูนย์กลางย่านธุรกิจ โดยเฉพาะสำนักงานเกรดเอ มีการขยายตัวมากขึ้น เนื่องจากการเดินทางมีความสะดวกและราคาเช่าเฉลี่ยต่ำกว่าทำเลพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจเนื่องจากระบบขนส่งมวลชน (mass transit) มีการขยายตัวไปนอกทำเลศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Non-CBD) มากขึ้นในปีที่ผ่านมา กอปรกับพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ย่านธุรกิจ

แผนภาพ 3 : อุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่า (Net Take-Up) ในปี 2558- Q4/2563

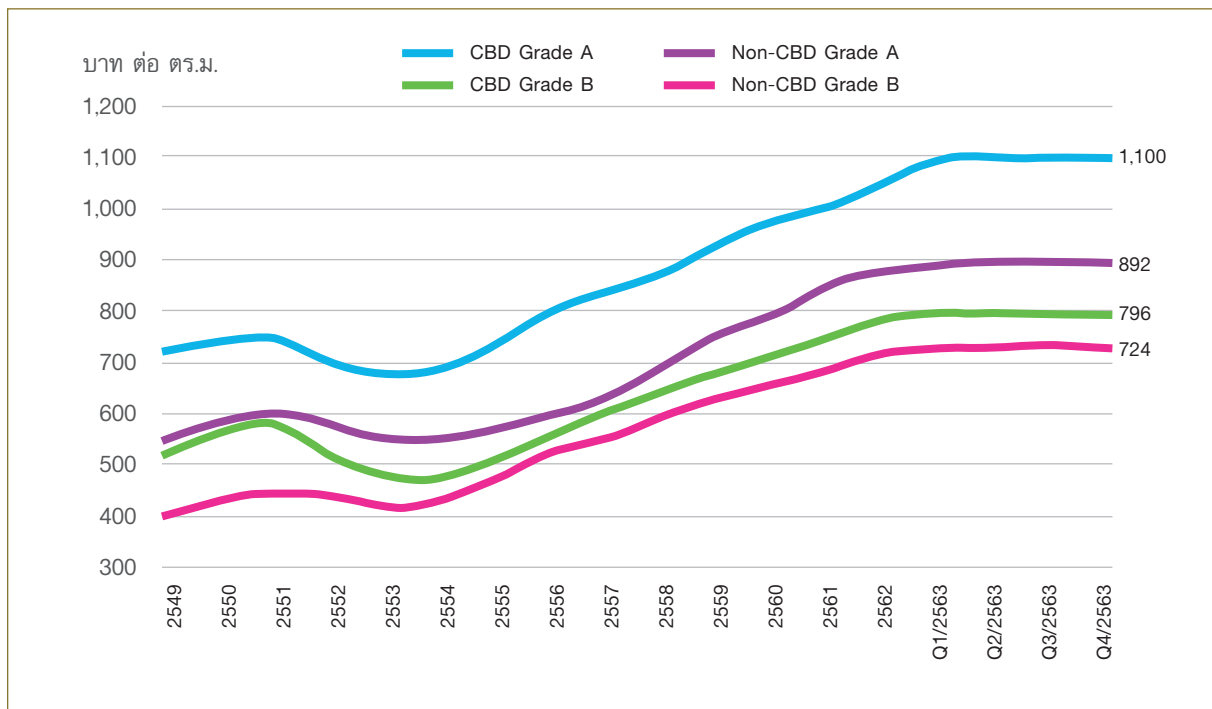


ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ทำเลย่านศูนย์กลางธุรกิจ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 1,100 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากราคาเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นปี 2562 ประมาณร้อยละ 2.5 ในส่วนของอาคารสำนักงานเกรด บี ทำเลเดียวกัน มีราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 796 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน

ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ พื้นที่นอกศูนย์กลางย่านธุรกิจ อยู่ที่ประมาณ 892 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 ประมาณร้อยละ 1.8 และราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดบี ทำเลเดียวกันอยู่ที่ 724 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

แผนภาพ 4 : อัตราค่าเช่าจำแนกโดยทำเลและเกรดของอาคารสำนักงาน



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

#### แนวโน้มของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในอนาคต

แนวทางการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าในอนาคตจะครอบคลุมพื้นที่นอกเขต CBD มากขึ้นโดยจะอยู่ในทำเลที่สามารถเดินเท้าได้จากสถานีรถไฟฟ้า โดยซีบีอาร์อี มองว่าหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 พื้นที่สำนักงานจะยังคงมีความสำคัญ หรืออาจมีความสำคัญมากขึ้นกว่าเดิม ความต้องการทำงานร่วมกันและการมีปฏิสัมพันธ์ระหว่างพนักงานบุคคลซึ่งเป็นโครงสร้างพื้นฐานของทุกสังคมนั้นเป็นส่วนสำคัญในการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ดี อย่างไรก็ตามสำหรับมุมมองของ Landlord ต่อ ธุรกิจ Co-working space ในปัจจุบันนั้นคาดว่าจะจะเป็นเพียงการจัด Space allocation เพื่อเป็นบริการเสริมให้กับผู้เช่าของโครงการ

## 11 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทรัสต์ 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 ดัชนีลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงรับประกันให้ไว้กับกองทรัสต์ ดัชนีลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับผิดชอบ และชำระส่วนต่างระหว่างกำไรจากการดำเนินงานตามจริงและกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามงวดการจ่ายและตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำ

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

#### การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 มีนาคม 2564 (ล้านบาท)	31 มีนาคม 2563 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	9.87	37.32	(73.55%)

กองทรัสต์ WHABT มีรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่ากับ 9.87 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 27.45 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 73.55

## 12 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

### 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 พ้องผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

## 12.5 ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

12.5.1 ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัพย์สินเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. 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 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

12.5.5 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

### การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 กองทรัสต์ได้การจ่ายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- เงินปันผล จำนวน 22 ครั้ง อัตราการจ่ายปันผลต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 2.9861 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 603.19 ล้านบาท
- เงินลดทุน จำนวน 19 ครั้ง อัตราการจ่ายเงินลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 0.4813 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 97.23 ล้านบาท

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2559

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			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
	รวม		0.1097	0.1508	0.2605



การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560

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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2561	23 สิงหาคม 2561	0.1325	0.0240	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2561	23 พฤศจิกายน 2561	0.1325	0.0240	0.1565
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2561	27 กุมภาพันธ์ 2562	0.1325	0.0240	0.1565
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2562	25 มิถุนายน 2562	0.1470	0.0095	0.1565
	<b>รวม</b>		<b>0.5445</b>	<b>0.0815</b>	<b>0.6260</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2562	22 สิงหาคม 2562	0.1365	0.0200	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562	26 พฤศจิกายน 2562	0.1480	0.0190	0.1670
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2562	25 กุมภาพันธ์ 2563	0.1640	0.0110	0.1750
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2563	23 มิถุนายน 2563	0.1460	0.0200	0.1660
	<b>รวม</b>		<b>0.5945</b>	<b>0.0700</b>	<b>0.6645</b>

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2563	27 สิงหาคม 2563	0.1365	0.0200	0.1565
2	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2563	26 พฤศจิกายน 2563	0.1710	-	0.1710
3	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2563	4 มีนาคม 2564	0.1710	-	0.1710
4	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2564	17 มิถุนายน 2564	0.1660	-	0.1660
	<b>รวม</b>		<b>0.6445</b>	<b>0.0200</b>	<b>0.6645</b>
	<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>2.9861</b>	<b>0.4813</b>	<b>3.4674</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 การเช่ายังมีผลบังคับใช้นั้น 2. อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของ มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนใน ตราสารทางการเงิน และ/หรือ เงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	<b>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)</b> <u>กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u> ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้มาของกองทรัสต์ <u>กรณีทรัพย์สินอื่น</u> ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้มาของกองทรัสต์ <b>ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (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 การเช่ายังมีผลบังคับใช้นั้น 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> โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่ 2 ข้อสรุป 2.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญา 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
ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์และการจัดทำ จัดส่งเอกสารประกอบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 1. ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	-	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
2. ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าจ้างดูแล ค่าทำสวน ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	-	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
3. ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
4. ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	0.05%	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)
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	ตลอดอายุกองทรัสต์			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 ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้อง กับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
18. ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายและ ค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง การดำเนินงานของกองทรัสต์ การให้คำแนะนำทางกฎหมายแก่ กองทรัสต์ในกรณีต่างๆ การจัด เตรียมเอกสารและรายงาน การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าว ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วย ทรัสต์ผ่าน ช่องทางต่างๆ และ ระบบเผยแพร่ข่าวของตลาด หลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือ บอกกล่าวทวงถามและเอกสาร ทางกฎหมายต่างๆ ของกองทรัสต์ การจัดเตรียม แก๊สโซ เพิ่มเติม เอกสารและสัญญาต่างๆ ของ กองทรัสต์ รวมถึง สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์และการบริหารทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่าย ในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายใน การยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม 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.ด.	-	-	-	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.ด.	-	-	-	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 รายงานความเห็นของทรีสตี



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย  
KRUNGTHAI ASSET MANAGEMENT

### รายงานความเห็นของทรีสตี


เรียน ผู้ถือหน่วยทรีสตี

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรีสตี”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรีสตี (“ทรีสตี”) ของทรีสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทรีสตี”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรีสตีซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรีสตีเหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรีสตี หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรีสตีและบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรีสตีเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)



(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

25 พฤษภาคม 2564

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กองทุนโครงสร้างพื้นฐานและทรีสตี

0-2686-6100 ต่อ 6149 , 6151 , 6446



15 ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

[illegible]

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความจำเป็น	ความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
1	รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์				
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ดับเบิลยูเอช คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)					
1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์เจ้าจ้าง ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น	บริษัท ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,051,539	ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้พัฒนาโครงการ บานนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ จึงทำให้ ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะมีความสนใจในทรัพย์สินและพื้นที่ที่โดยรอบ จึงพิจารณาว่า ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารโครงการ บานนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารโครงการ บานนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์	- ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์จากผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวน 2,000,000 บาทต่อปี หรือเทียบเท่าอัตราร้อยละ 7.98 ของรายได้รวม - อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์นั้นเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารกองทรัสต์ดำเนินการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารที่จะเกิดขึ้น และสามารถเปรียบเทียบได้กับอัตราผลตอบแทนของผู้บริหารกองทรัสต์ของกองทุน
					กองทรัสต์สามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุสมผล



ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความสัมพันธ์	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความจำเป็น	ความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
1.2 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระเงินให้แก่นักค้าเช่า, ค่าบริการแก๊งค์ของพัสดุทั้งโครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกัน คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นจากควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์	989,437	-	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จ่ายค่าเช่า, ค่าบริการโครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ให้แก๊งค์ของพัสดุในอัตราที่สมควรเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่ารายอื่นที่มีขนาดพื้นที่เช่าใกล้เคียงกัน และใกล้เคียงกับอัตราตลาดของค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณดังกล่าว	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำสำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ให้แก๊งค์ของพัสดุ เป็นเวลา 9 ปี และ โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นเวลา 6 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน
1.3 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะชำระเงินค่าบริการร่วมกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำแก๊งค์ของพัสดุสำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นรวมกัน คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นจากควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนาบิสซิเนส คอมเพล็กซ์	9,866,540	เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับจากสินทรัพย์ทั้ง 2 โครงการ คือ โครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	9,866,540	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำสำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ให้แก๊งค์ของพัสดุ เป็นเวลา 9 ปี และ โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เป็นเวลา 6 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

ลักษณะของรายการระหว่างกัน		ความสัมพันธ์	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความจำเป็น ความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
<b>2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์</b>					
ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัทดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด					
2.1 กองทรัสต์ ว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	6,474,224	<p>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบการและความสะดวกในการบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยในปัจจุบันดำเนินการบริหารกองทรัสต์ WHABT</p> <p>- กรรมการและผู้บริหาร ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียดเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะประกอบไปด้วยอัตราพื้นฐาน อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้</p> <p>1) อัตราพื้นฐาน ประกอบด้วยค่าธรรมเนียม 2 ส่วน คือ (1) อัตราที่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของ (ก) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และ (ข) ราคาทุนของทรัพย์สินหลักที่เปลี่ยนไปภายใต้การเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และ (2) อัตราไม่เกิน 0.50% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน และ</p> <p>2) อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</li> <li>- กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ</li> </ul> <p>3) อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์</p> <p>อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่เรียกเก็บเป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์อื่นๆ ในตลาดหลักทรัพย์จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุผล</p>	

ลักษณะของรายการระหว่างกัน		ความสัมพันธ์	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความจำเป็น	ความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
<b>3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท</b>						
ทรัสต์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)						
3.1 กองทรัสต์ ว่าจ้างบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	5,179,379	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับค่าธรรมเนียมจากการให้บริการที่ปรึกษาทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้ง	อัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ		

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ  
บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

งบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b></p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 เรื่องนโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 9 เรื่องประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 10 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</p> <p>ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,568 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.50 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ใช้ผู้ประเมินอิสระมาทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ประเมินอิสระ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตซึ่งการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าปฏิบัติงานดังต่อไปนี้เพื่อตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ประเมินอิสระ เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ</li> <li>• ประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายและกำไรสุทธิ</li> </ul> </li> </ol> </li> </ul>



## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

## วิธีการตรวจสอบ

- อัตราการเติบโตของรายได้ โดยทำการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด
- อัตราการให้เข้าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เข้าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
- อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

2) ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสภาพตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี

3) ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- สรุปรูปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด



รณาท ปัญญานานาศาสตร์  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8435  
กรุงเทพมหานคร  
20 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	11	662,199	21,446,860
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10	2,568,000,000	2,537,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	133,198,749	98,903,260
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	13	16,108,824	40,548,035
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		-	7,606,563
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		7,119,427	6,711,373
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		17,294,741	23,196,115
สินทรัพย์อื่น		4,283,436	4,105,599
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>2,746,667,376</b>	<b>2,739,517,805</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		13,403,697	43,436,016
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		3,094,330	649,537
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		43,989,383	44,801,589
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	14	498,051,859	497,062,897
หนี้สินอื่น		3,091,044	654,610
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>561,630,313</b>	<b>586,604,649</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>2,185,037,063</b>	<b>2,152,913,156</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15	1,922,777,401	1,930,857,401
กำไรสะสม	15	262,259,662	222,055,755
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>2,185,037,063</b>	<b>2,152,913,156</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.8170	10.6579
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	15	202,000,000	202,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
 ระบบกองรายละเอียดเงินลงทุน  
 ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน				
ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564				
ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 10)</b>				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน				
1. โครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	3-1-38.5 ไร่	2,116,140,012		
ที่ตั้ง แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร		1,939,792		
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		2,118,079,804	2,237,000,000	87.09
รวม				
2. โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7)	1-1-59.6 ไร่	279,895,980		
ที่ตั้ง ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ		9,401,680		
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		289,297,660	331,000,000	12.88
รวม		2,407,377,464	2,568,000,000	99.97
<b>รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>				
<b>วันที่ครบกำหนด</b>				
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 11)</b>				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิดทหารไทย ธนไพบุลย์	ไม่มี	1,363,218	662,199	0.03
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		1,363,218	662,199	0.03
รวมเงินลงทุน		2,408,740,682	2,568,662,199	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563		
		ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 10)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน				
1. โครงการเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์				
ที่ตั้ง	3-1-38.5 ไร่	2,116,140,012		
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	1,939,792			
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน				
รวม		2,118,079,804	2,198,000,000	85.91
2. โครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (ถนนบางนา-ตราด กม. 7)				
ที่ตั้ง	1-1-59.6 ไร่	279,895,980		
ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	9,401,680			
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน				
รวม		289,297,660	339,000,000	13.25
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		2,407,377,464	2,537,000,000	99.16
วันที่ครบกำหนด				
ไม่มี				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 11)				
เงินลงทุนในกองทุนรวม		22,147,879	21,446,860	0.84
กองทุนเปิดอาหารไทย ธนพิบูลย์		22,147,879	21,446,860	0.84
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		2,429,525,343	2,558,446,860	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์  
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		202,030,661	203,940,627
รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ	19	9,866,540	37,323,588
รายได้ดอกเบี้ย		441,219	48,165
<b>รวมรายได้</b>		<b>212,338,420</b>	<b>241,312,380</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		26,552,161	51,840,664
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19	6,474,224	6,432,851
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	19	5,179,379	5,146,280
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		619,299	719,546
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		11,175,132	10,901,341
ค่าใช้จ่ายอื่น		9,634,195	15,054,009
ต้นทุนทางการเงิน		17,351,123	21,239,762
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>76,985,513</b>	<b>111,334,453</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>135,352,907</b>	<b>129,977,927</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	15	-	2,388,053
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	15	31,000,000	33,756,748
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>31,000,000</b>	<b>36,144,801</b>
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>166,352,907</b>	<b>166,122,728</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์**  
**งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564**

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		135,352,907	129,977,927
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	15	31,000,000	36,144,801
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>			
การคืนทุน	15	(8,080,000)	(12,018,999)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	15, 16	(126,149,000)	(120,291,000)
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>			
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		2,152,913,156	2,119,100,427
<b>สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี</b>		<b>2,185,037,063</b>	<b>2,152,913,156</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		166,352,907	166,122,728
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	15	(31,000,000)	(33,756,748)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		-	(2,388,053)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		-	(3,900,000)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	(199,500,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	11	20,784,661	279,818,093
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		24,439,211	(12,765,388)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		7,606,563	12,888,898
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		(408,054)	(790,089)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		5,901,374	5,707,228
สินทรัพย์อื่น		(177,837)	(249,065)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(29,408,027)	8,854,588
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		2,444,793	(378,654)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		(812,206)	1,705,768
หนี้สินอื่น		2,436,434	209,471
ดอกเบี้ยจ่าย		17,351,123	21,239,762
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		185,510,942	242,818,539
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(16,986,453)	(21,009,902)
เงินสดจ่ายคืนทุน	15	(8,080,000)	(12,018,999)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	15, 16	(126,149,000)	(120,291,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(151,215,453)	(153,319,901)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		34,295,489	89,498,638
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	12	98,903,260	9,404,622
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี		133,198,749	98,903,260

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564**

## 1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (กองทรัสต์ฯ) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ในวันเดียวกัน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และสำหรับโครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตามลำดับ

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีในแนวปฏิบัติทางบัญชีซึ่งกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐาน และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 9

## ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบปลวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ได้นำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับรายการสินทรัพย์ทางการเงินและสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งกองทรัสต์ฯ เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ยุติการนำมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 มาถือปฏิบัติ ซึ่งการยุติการใช้มาตรการผ่อนปรนดังกล่าวไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่องบการเงิน

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

### 3 การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวไว้ในเกณฑ์การจัดทำงบการเงิน กองทรัสต์ฯ นำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 โดยกองทรัสต์ฯ เลือกการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงโดยรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงยอดยกมาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 และไม่ได้ทำการปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินที่แสดงเปรียบเทียบสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งเป็นแนวทางที่สามารถกระทำได้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้ทำการปรับปรุงรายการและจัดประเภทรายการใหม่ตามข้อกำหนดของแนวปฏิบัติทางบัญชีในยอดยกมา ณ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 ของงบแสดงฐานะการเงิน ทั้งนี้ผลกระทบของการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติไม่มีสาระสำคัญ ยกเว้นเรื่องดังต่อไปนี้

#### ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ไม่มีการแสดงข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญตามรูปแบบที่กำหนดไว้ในตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน เนื่องจากแนวปฏิบัติทางบัญชีไม่ได้กำหนดไว้

#### สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงิน โดยกองทรัสต์ฯ ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดาวน์บลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

#### 4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินมีดังต่อไปนี้

##### 4.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

###### *การจัดประเภทและการวัดมูลค่า*

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน และอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

###### *การด้อยค่า*

ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน แสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

#### 4.2 สัญญาเช่าระยะยาว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

##### สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเมื่อวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้โดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันที่ทำสัญญา สุทธิจากเงินคงจ่ายที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์ฯ จะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าภายหลังโดย

- การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
- การลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว

##### สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด กองทรัสต์ฯ ต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่กองทรัสต์ฯ ได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดาวน์บลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

---

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

**สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า**

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

**สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า**

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงระยะเวลาการให้เช่า

#### **4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

---

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

#### 4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่ติดภาระค้ำประกัน

#### 4.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการเช่าและบริการตามปกติธุรกิจ

กองทรัสต์ฯ รับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์ฯ จะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

#### 4.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตามที่จ่ายจริงที่เกิดขึ้นวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดขึ้นวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

---

#### 4.7 หนี้สินทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

##### การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุน  
ตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับหนี้สิน  
ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ย  
ที่แท้จริง

##### การตัดรายการ

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการ  
ยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563

##### เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น  
เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน  
ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้  
จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติ  
ตามแล้ว หรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือ  
ที่ได้โอนให้กับกิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมา  
จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

#### 4.8 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลดด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

เงินมัดจำรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับและมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินมัดจำวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

#### 4.9 การรับรู้รายได้

##### รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท และยังรวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

##### รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ

กองทรัสต์ฯ ได้รับการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ และสำหรับโครงการบางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์เป็นระยะเวลา 9 ปี และ 6 ปี ตามลำดับ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

### รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

#### 4.10 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

#### 4.11 การจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### 5 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายเงินปันผล (ผลประโยชน์ตอบแทน) ดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยเงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นั้นแบ่งเป็นเงินปันผลสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) และเงินปันผลระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นหมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล หากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

## 6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

## 7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

### ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของ กองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

### 7.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้บริหารความเสี่ยงบางส่วนโดยการพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพิ่มเติมในอนาคตหากจำเป็น หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 14

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

**การวิเคราะห์ความอ่อนไหว**

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	ผลกระทบต่อกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2564 ล้านบาท	พ.ศ. 2563 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(4)	(3)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 *	5	5
* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่		

**7.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ**

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งได้ถูกประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่นตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญกับสถาบันการเงินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

เงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ฯ เป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีการพิจารณาการจัดอันดับด้านเครดิตของเงินลงทุนเหล่านั้นอย่างสม่ำเสมอว่ามีความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นหรือไม่

**7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอต่อกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บีซีเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

#### วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ กระแสเงินสดที่แสดงภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยนั้นเป็นกระแสเงินสดโดยประมาณจากอัตราดอกเบี้ยล่วงหน้าที่เกี่ยวข้อง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

วันครบกำหนดของ หนี้สินทางการเงิน	ณ ปัจจุบัน	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	มูลค่าตาม บัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564</b>						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	13,403,697	-	-	13,403,697	13,403,697
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	6,017,213	9,020,690	28,951,480	-	43,989,383	43,989,383
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	8,433,500	42,167,500	454,399,000	505,000,000	498,051,859
หนี้สินอื่น	-	3,091,044	-	-	3,091,044	3,091,044
<b>รวมหนี้สินทางการเงิน</b>	<b>6,017,213</b>	<b>33,948,931</b>	<b>71,118,980</b>	<b>454,399,000</b>	<b>565,484,124</b>	<b>558,535,983</b>

#### 8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีที่ดินสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

<b>ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564</b>	<b>ข้อมูลระดับ 1</b>	<b>ข้อมูลระดับ 2</b>	<b>ข้อมูลระดับ 3</b>	<b>รวม</b>
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,568,000,000	2,568,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	662,199	-	662,199
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>-</b>	<b>662,199</b>	<b>2,568,000,000</b>	<b>2,568,662,199</b>
<b>ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563</b>	<b>ข้อมูลระดับ 1</b>	<b>ข้อมูลระดับ 2</b>	<b>ข้อมูลระดับ 3</b>	<b>รวม</b>
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,537,000,000	2,537,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	21,446,860	-	21,446,860
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>-</b>	<b>21,446,860</b>	<b>2,537,000,000</b>	<b>2,558,446,860</b>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

---

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

หนี้สินทางการเงิน

- เงินมัดจำรับจากลูกค้า
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

หนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 : ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) ของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

## 8.1 การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

## 8.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่  
ในงบแสดงฐานะการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

### 8.3 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในข้อมูลทางการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

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

## 9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

### มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

## 10 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	2,537,000,000	2,498,000,000
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น	-	3,900,000
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	31,000,000	35,100,000
ยอดสิ้นปี	2,568,000,000	2,537,000,000



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564**

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทั้งจำนวนไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 14

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

**1) โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์**

ประเภทของทรัพย์สิน

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 38.5 ตารางวา
- กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ พื้นที่เช่ารวมประมาณ 21,790 ตารางเมตร
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ

ลักษณะอาคาร

- อาคารสำนักงานเกรด พรีเมียม ขนาดใหญ่รวมจำนวน 1 หลัง โดยอาคารดังกล่าวดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น พื้นที่เช่าประมาณ 21,790 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 42,905 ตารางเมตร

**2) โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์**

ประเภทของทรัพย์สิน

- กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการดัดบิลิเอชเอ บางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ กม.7 พื้นที่เช่ารวมประมาณ 8,920 ตารางเมตร
- สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 59.6 ตารางวา โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

ลักษณะอาคาร

- อาคารสำนักงานให้เช่าที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) 1 หลัง โดยสิทธิการเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ฯ จะเช่าลงทุน เป็นเพียงส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดิน คิดเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 8,920 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 9,875 ตารางเมตร

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564**

รายละเอียดการประเมินราคาแสดงในตาราง ดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ซื้อ สินทรัพย์/ วันสอบทาน ครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ราคาสอบทาน ครั้งก่อน (บาท)	วันประเมิน/ สอบทาน ราคาล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทาน ล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	1 มีนาคม พ.ศ. 2563	2,198,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2564	2,237,000,000	39,000,000
โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์	1 มีนาคม พ.ศ. 2563	339,000,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2564	331,000,000	(8,000,000)
รวม		2,537,000,000		2,568,000,000	31,000,000

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2564 ล้านบาท	พ.ศ. 2563 ล้านบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(95)	(89)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	101	94
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(74)	(78)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	86	90

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	211,897,201	241,264,215
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปี	37,727,293	62,742,005

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าและบริการขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	133,849,711	158,560,957
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	181,492,357	161,812,558
รวม	315,342,068	320,373,515

11 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	21,446,860	100,720,152
ลงทุนเพิ่ม	-	199,500,000
จำหน่ายเงินลงทุน	(20,784,661)	(279,818,093)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	2,388,053
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	(1,343,252)
ยอดสิ้นปี	662,199	21,446,860

12 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2564		พ.ศ. 2563	
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เงินสดในมือ	87,246	-	7,361	-
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	52,859,557	0.125	98,885,899	0.375
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	60,221,782	0.350	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	10,000	-	10,000	-
เงินฝากประเภทฝากประจำ				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	20,020,164	0.400	-	-
รวม	133,198,749		98,903,260	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

**13 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	8,818,438	5,900,542
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 19)	273,871	28,837,199
รายได้ค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 19)	7,016,515	5,810,294
รวม	16,108,824	40,548,035

ลูกหนี้การค้า สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ไม่เกิน 3 เดือน	8,608,004	5,631,184
3 - 6 เดือน	-	260,165
6 - 12 เดือน	53,838	9,193
เกินกว่า 12 เดือน	156,596	-
รวม	8,818,438	5,900,542

**14 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ**

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	497,062,897	496,132,799
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	988,962	930,098
ยอดสิ้นปี	498,051,859	497,062,897

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 505 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 505 ล้านบาท) โดยกองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมหลังหักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และจ่ายชำระเงินกู้ยืมคงเหลือจำนวน 498 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 497 ล้านบาท)

อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่อัตราร้อยละ 3.38 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 3.97 ต่อปี)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

วงเงินกู้ยืม

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	30,000,000	30,000,000

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน พร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรับรู้เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุ 10)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดิน (หมายเหตุ 10)
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในการรับเงินตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย
- 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์ฯ และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

15 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 202,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.5187 บาท และวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 202,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.5587 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2564		พ.ศ. 2563	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	202,000,000	1,922,777,401	202,000,000	1,930,857,401
ยอดต้นปี	202,000,000	1,930,857,401	202,000,000	1,942,876,400
การลดทุน	-	(8,080,000)	-	(12,018,999)
ยอดสิ้นปี	202,000,000	1,922,777,401	202,000,000	1,930,857,401

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลงทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0200 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,040,000 บาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2563

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลงทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0200 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,040,000 บาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2563

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท
ยอดต้นปี	222,055,755	176,224,027
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	135,352,907	129,977,927
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (หมายเหตุ 11)	-	2,388,053
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (หมายเหตุ 10, 11)	31,000,000	33,756,748
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุ 16)	(126,149,000)	(120,291,000)
ยอดสิ้นปี	262,259,662	222,055,755

## 16 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

วันประกาศจ่ายปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อ หน่วยทรัสต์ บาท	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท
28 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2562	0.1470	-	29,694,000
25 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	1 เมษายน พ.ศ. 2562 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562	0.1365	-	27,573,000
29 ตุลาคม พ.ศ. 2562	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2562	0.1480	-	29,896,000
29 มกราคม พ.ศ. 2563	1 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	0.1640	-	33,128,000
25 พฤษภาคม พ.ศ. 2563	1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2563	0.1460	29,492,000	-
30 กรกฎาคม พ.ศ. 2563	1 เมษายน พ.ศ. 2563 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563	0.1365	27,573,000	-
30 ตุลาคม พ.ศ. 2563	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2563	0.1710	34,542,000	-
4 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564	1 ตุลาคม พ.ศ. 2563 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	0.1710	34,542,000	-
			126,149,000	120,291,000



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564**

## 17 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 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 (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ

### ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

## 18 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

## 19 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ
- ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

### ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท	นโยบาย การกำหนดราคา
<u>รายได้</u>			
<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	989,437	500,065	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	9,866,540	37,323,588	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>			
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	99,692	48,165	ราคาตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท	นโยบาย การกำหนดราคา
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
<b>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</b>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	6,474,224	6,432,851	หมายเหตุ 17
<b>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</b>			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด	5,179,379	5,146,280	หมายเหตุ 17
<b>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</b>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,051,539	2,050,022	หมายเหตุ 17

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ปรับปรุงรายได้จากการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานขั้นต่ำลดลงซึ่งเป็นผลมาจากการปรับปรุงประมาณการค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งรับรู้เป็นต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการที่เคยรับรู้ในอดีตสูงไปให้เป็นไปตามต้นทุนที่จ่ายจริง

**ข) ยอดคงเหลือ**

	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท
<b>เงินฝากธนาคาร</b>		
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	52,859,557	98,885,899
<b>ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	273,871	28,837,199
<b>รายได้ค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	7,016,515	5,810,294
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,096,314	1,084,715
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	178,333	178,333
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	877,052	867,772

**20 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน**

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 และวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 20.78 ล้านบาท และ 76.42 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.00 และร้อยละ 3.61 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี ตามลำดับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564

## 21 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่น ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	14,488,443	12,562,835
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	217,023	4,679,930
รวม	14,705,466	17,242,765

## 22 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดบีบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 ในอัตราหน่วยละ 0.1660 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 33.53 ล้านบาทโดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2564

## 23 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2564





**บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด**

777 อาคาร ดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13  
ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540  
โทรศัพท์ 02-753-3159 โทรสาร 02-753-3527  
อีเมล : whabt@wha-rem.co.th